

1. Änderung der SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

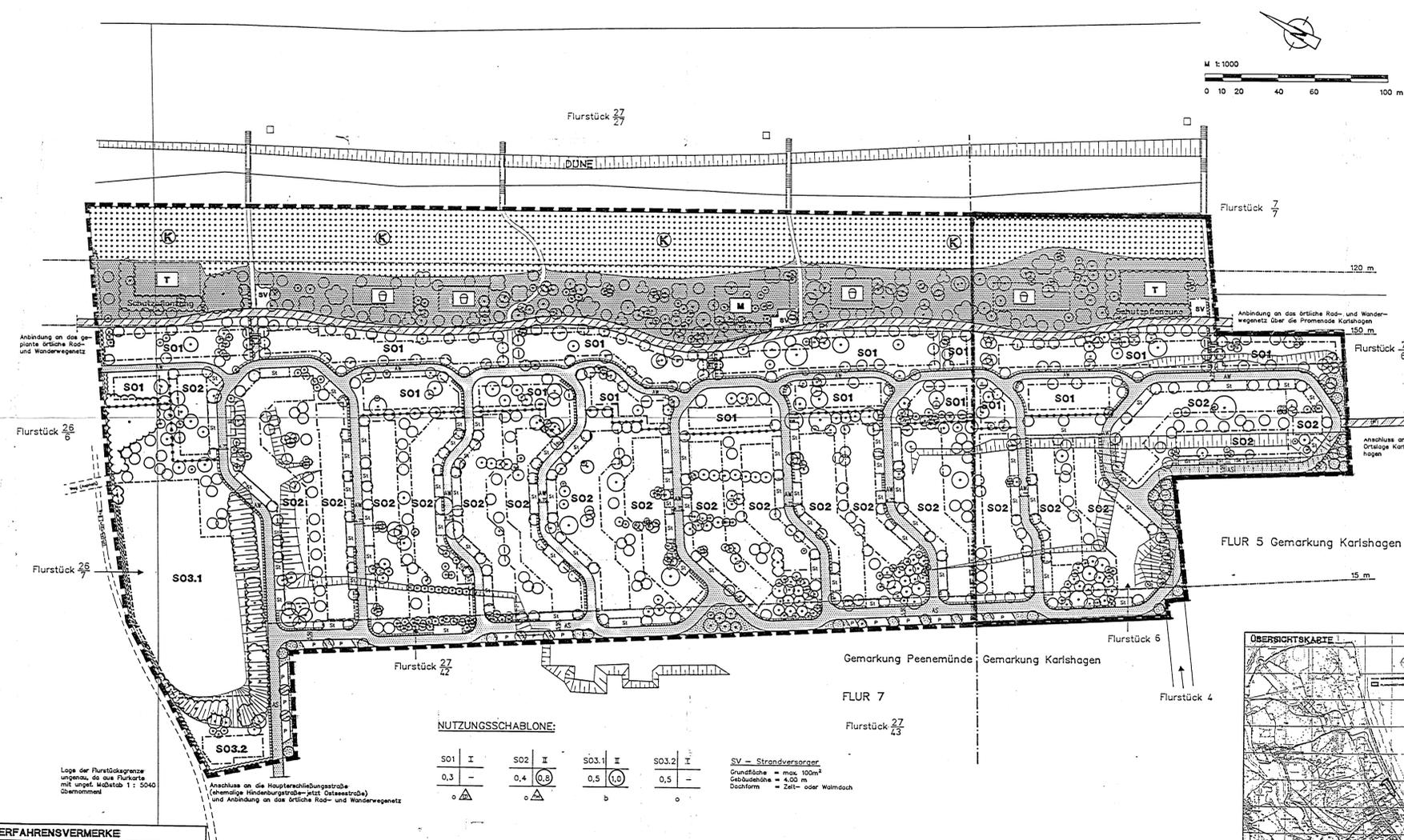
(zur Änderung des ehemals zur Gemeinde Peenemünde gehörenden Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 Ferienzentrum „An der Düne“ der Gemeinde Peenemünde)

FERIENZENTRUM „AN DER DÜNE“

DER GEMEINDE KARLSHAGEN LANDKREIS OSTVORPOMMERN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

OSTSEE



NUTZUNGSSCHABLONE:

S01	I	S02	II	S03.1	I	S03.2	I
0,3	-	0,4	0,5	0,5	1,0	0,5	-

SV = Strandversorger
 Grundfläche = max. 100m²
 Gebäudehöhe = 4,00 m
 Dachform = Zel- oder Walmdach

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung Karlsdagen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Ferienzentrum „An der Düne“ in wesentlichen Verfahren nach § 13 BauGB mit Beschl. Nr. 8-39/98 am 17.12.98 beschlossen. Die öffentliche Beteiligungsphase ist durch Auslegung in den Schaukästen vom 18.12.98 bis 19.01.99 erfolgt.
- Der katastermäßige Bestand am 18.12.98 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lageangaben der Flurstücksgrenzen sind die Grenzabstände der Flurstücksgrenzen mit Beschl. Nr. 8-39/98 am 17.12.98 beschlossen. Die öffentliche Beteiligungsphase ist durch Auslegung in den Schaukästen vom 18.12.98 bis 19.01.99 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 durch Satzungsbeschluss vom 18.12.98 mit Beschl. Nr. 11-71/98 beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist mit Beschl. der Gemeindevertretung vom 18.12.98 gebilligt worden.
- Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 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 Beschl. vom 22.01.99 mit Beschl. Nr. 11-71/98 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 2 der Kommunalverfassung M.V. vom 13.01.1998 (GVBl. M.V. S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.01.1999 Kraft getreten.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Ferienzentrum „An der Düne“ ist den Trägern öffentlicher Belange am 18.12.98, gepflügt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.98, gepflügt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Genehmigung dieser 1. Änderung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch die Ministerium für Bau- und Wohnungswesen (M.V.) vom 18.12.98 mit Beschl. Nr. 11-71/98 mit einer Genehmigung erteilt.
- Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 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 Beschl. vom 22.01.99 mit Beschl. Nr. 11-71/98 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 2 der Kommunalverfassung M.V. vom 13.01.1998 (GVBl. M.V. S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.01.1999 Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE KARLSHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 FERIENZENTRUM „AN DER DÜNE“ (EHEMALS ZUR GEMEINDE PEENEMÜNDE GEHÖRENDE BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FERIENZENTRUM „AN DER DÜNE“ DER GEMEINDE PEENEMÜNDE)

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. S. 468/GSM-V Gl. Nr. 2150-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlsdagen vom 18.12.1998 folgende 1. Änderung aus der Planzeichnung Nr. 11 für das Ferienzentrum „An der Düne“ in Karlsdagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHEN gem. PlanZv in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sondergebiet – Ferienhausbereich (§ 10 BauNVO) mit Nummerierung der Teilgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Geschöfzflächenzahl – GFZ (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
 Grundflächenzahl – GRZ (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) bis Firsthöhe (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

FÜLLSCHHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baul. Anlagen
GRZ	GFZ	Bauweise
Baugrenze	GFZ	Baugrenze

VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 Zweckbestimmung: Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

GRÜNFLÄCHEN, öffentlich (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

– Zweckbestimmung
 Spielplatz
 Tennisplätze
 Minisportanlage, Boccia, Streetball, Badminton
 VERKEHRSSONNEN UND SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Erhaltungsgeld für Bäume und Baumgruppen
 Erhaltungsgeld für Sträucher
 Erhaltungspflicht für Bäume und Baumgruppen
 Erhaltungspflicht für Sträucher
 Pflanzgebot für Bäume
 Pflanzgebot für Sträucher
 Pflanzgebot für Hecken
 Schutzpflanzung

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Küstenschutzwald
 erforderlicher Stellenbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 Strandversorger
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 – Abstandsfordern im 200 m Uferschutzstreifen
 Grenze der lockeren Bebauung
 Grenze der verdichteten Bebauung
 – Abstandsfordern im 50 m Waldabstand
 Grenze der hochbaulichen Anlagen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Grundstücksgrenze
 geplante Gemarkungsgrenze ohne Normcharakter
 vorhandene Böschung

TEIL B - TEXT

- In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 SO – Sondergebiet, das der Erhaltung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausbereich
 Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO
 Bereich der lockeren Bebauung
 Sport- und Spielanlagen und Strandversorgungsanlagen als öffentlicher Bereich, zulässig sind:
 4 Kinderspielflächen
 2 Tennisplätze
 1 Minisportanlage einseitig, Boccia, Badminton und Streetball
 3 Strandversorgungsrichtungen in Leichtbauweise mit je 50 m² max. Gebäudegrundfläche und 50 m² für Freizeitanlagen in Form von Holzstrotzelementen
 Bereich der verdichteten Bebauung
 SO 1 und SO 2 für Appartementhäuser gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO mit max. 1200 Betten.
 SO 3.1 und SO 3.2 für Infrastruktureinrichtungen als öffentlicher Bereich, zulässig sind:
 SO 3.1 – Verwaltungsgebäude, Fahrradverleih, Hausmeisterdienst
 SO 3.2 – 1 Naturversorgungsrichtung
 2 Restaurants
 1 Wäscherei
 1 Metzgerei
 1 Metzwerkstätte
 unzulässig sind: SO 3.2 – großflächige Einzelhandelseinrichtungen
 – Ausweisung von Innenstadtschneisen
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 Die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 In den Teilgebieten SO 1 und SO 2 wird die Höhe des Erdgeschossbodens auf max. 0,5 m von der Oberkante Straße festgesetzt.
 Die Teilhöhe bei 1-geschossigen Gebäuden wird auf max. 4,0 m, bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 7,5 m über OK Straße vor dem Grundstück festgesetzt.
 Im Teilgebiet SO 3.1 darf eine Firsthöhe von max. 11 m bezogen auf die OK Straße vor dem Grundstück nicht überschritten werden. In der Planzeichnung werden als Höchstgrenze 2 Geschosse festgesetzt.
 In Teilgebiet SO 3.2 darf eine Firsthöhe von max. 9,50 m bezogen auf die Oberkante Straße vor dem Grundstück nicht überschritten werden.
 - Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
 Die Gebäude im SO 3.1 sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne einer offenen Bauweise zu errichten. Die max. Gebäudehöhe ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baumgruppen festgelegt.
 - Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
 SO 1 – Stellplätze sind sowohl auf der überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die im Plan eingezeichneten Stellplatzflächen dienen als Stellplatzflächen und haben insofern keinen Normcharakter. Gleiches gilt für die Abfallabfuhrung und deren Positionierung.
 SO 3.1 – Stellplätze bzw. Parkplätze sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitere erforderliche Parkplätze sind entlang der Außengrenze zu der westlichen Grundstücksgrenze auszuweisen.
 SO 3.2 – Stellplätze sind entlang der Außengrenze zu der westlichen Grundstücksgrenze auszuweisen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 23 BauGB)**
 Bäume, Baumgruppen und Sträucher außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und Baulinien sind unter Erhaltungspflicht zu setzen. Der Ersatz im Verhältnis 1:2 herzustellen (s. Plananhang 2). Zum Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten ist die DIN 1920 zu beachten.
 Auf dem Gesamtgrundstück sind ca. 355 Bäume und ca. 600 Sträucher entsprechend den Festlegungen zu pflanzen.
 Die im Plan eingezeichneten Pflanzflächen sind nach dem Inhalt der Planzeichnung und der im Plan eingezeichneten Baumarten zu pflanzen.
 Als mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen (s. Anlage C zum B-Plan). Die öffentlichen Grünflächen mit einer Größe von 12,337 m², die keiner intensiven Nutzung ausgesetzt sind, sind als extensive Freiflächen (Magersenwiesen) anzulegen.
 Eine Düngung ist nicht gestattet, die Mahd soll 2-4 x jährlich erfolgen, jedoch nicht vor Ende Juli.
 Auf dieser Fläche sind 35 groß- oder mittelkronige Bäume, als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, als Einbaum oder Baumgruppe, entsprechend der Artenliste 1.13.1 und 1.13.2 zu pflanzen.
 Daneben sind gruppenweise 82 Sträucher in der Pflanzqualität 100-125 cm, 2 x verpflanzt, entsprechend der Artenliste 1.13.3 zu pflanzen.
 Die intensiv genutzten Bereiche, wie Spiel- und Sportanlagen, außer Tennisplätzen und Bocciaflächen, sind als häufig genutzte Gebrauchsflächen anzulegen und zu unterhalten.
 Für die Pflanzgestaltung sind auf 200 m² Fläche mindestens 1 mittelkroniger Baum, als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.2 und 2 Sträucher in der Pflanzqualität 100-125 cm, als Hochstamm 2 x verpflanzt, entsprechend der Artenliste 1.13.3 zu pflanzen.
 Die Feinspläne sind in Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes im Abstand von 15 m, 2-3 mittelkronige Bäume, als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.2, dazwischen 3-reihig Sträucher der Pflanzqualität 100-125 cm, 2 x verpflanzt, entsprechend der Artenliste 1.13.3 zu pflanzen.
 Die Stellplätze im Appartementbereich und die Parkflächen entlang der Anliegerstraße sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein, bew. -platten zu befestigen.
 In den Parkflächen entlang der Anliegerstraße, westlich des Grundstückes, ist nach je 5 Parkplätzen 1 großkroniger Baum, als Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.1 zu pflanzen.
 Die nicht überbauten Flächen in den SO-Gebieten sind als Grünflächen, bzw. Erholungsflächen anzulegen und zu pflegen. Für Baumplantagen sind mittel- oder großkronige Bäume, als Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.1 und 1.13.2 zu pflanzen.
 Die Anzahl der Bäume richtet sich nach den Stellplätzen und ist auf den nicht überbauten Flächen zu verteilen:
 je 1 Stellplatz – 2 Bäume,
 je 4 Stellplätze – 1 Baum.
 Die Verkehrs- und sonstigen Grünflächen sind entsprechend dem Pflanzgebot in der Planzeichnung mit großkronigen Bäumen, als Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.1 zu bepflanzen. Die baumfreien Flächen sind mit bodendeckenden Sträuchern wie cotoneaster prenoxe, cotoneaster horizontalis, Berberis julianae, Wacholder – juniperus als pflanzliche Fläche zu bepflanzen.
 Zur Abgrenzung des Grundstückes, im nördlichen Bereich bis zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strandzugang für Tagesgäste), ist eine dichte Sträucherpflanzung, pro m² ein Strauch in der Pflanzqualität 100-125 cm, 2 x verpflanzt, entsprechend der Artenliste 1.13.4, anzulegen.
 Der Küstenschutzwald ist zu erhalten und zu pflegen. Entlang der Strandungänge ist eine 3-reihige Sträucherpflanzung, im Abstand von 2 m im Verort, in der Pflanzqualität 100-125 cm, 2 x verpflanzt, entsprechend der Artenliste 1.13.3, anzulegen.
 Die Fußwege sind mit wasserundurchlässigen Materialien (verortetes Pflaster) auszustatten. Notwendige Einfassungen sind stütztauglich auszubilden.
 Zugänge zum Strand sind nur über vorhandene Wegeführungen zulässig.
 Im Bereich der Dünen sind die Strandungänge als Stege mit seitlichen Begrenzungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszubilden.
 Als Abgrenzungsmaßnahme zum 3 km entfernten Natur- und Vogelschutzgebiet ist der vorhandene Zaun entsprechend der Festlegung des Landschaftspflegeplans (Anlage 2 zum B-Plan) instandzusetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Schutz des Grundwassers**
 Bei Gestaltung der Lagerpunkte während der Bauarbeiten ist beim zuständigen Vermessungamt ein Antrag auf Verlegung zu stellen.
- Kampfmittelbestellung**
 Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Festlegungen des landschaftspflegeplans (Anlage 2 zum B-Plan) zu beachten.
- Werbeanlagen**
 Leuchtreklamen und Beleuchtungskörper, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffbauamt Stralsund einbringend anzulegen.

HARPEN
 Harpen AG · Vödeburg 38 · D-44141 Dortmund
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde erstellt durch:
 Harpen AG, Unternehmensbereich Immobilien-Immobilien
 im Auftrag der Peenemünder Planungs- und Projekt AG und der Gemeinde Karlsdagen.
 Dortmund, 12.01.1999
 gez. Sessel/Himmel

PLÄNER & BAUER PLANVERFASSER:
 Dortmund, 17.02.1998
 Dr. Dr. Heilmann
 Der Architekt

KARTENGRUNDLAGE

Gemarkung: Karlsdagen
 Flur: 5
 Flurstück: 6

Bearbeitet mit CAD – INFO – System MEMOPLLOT