

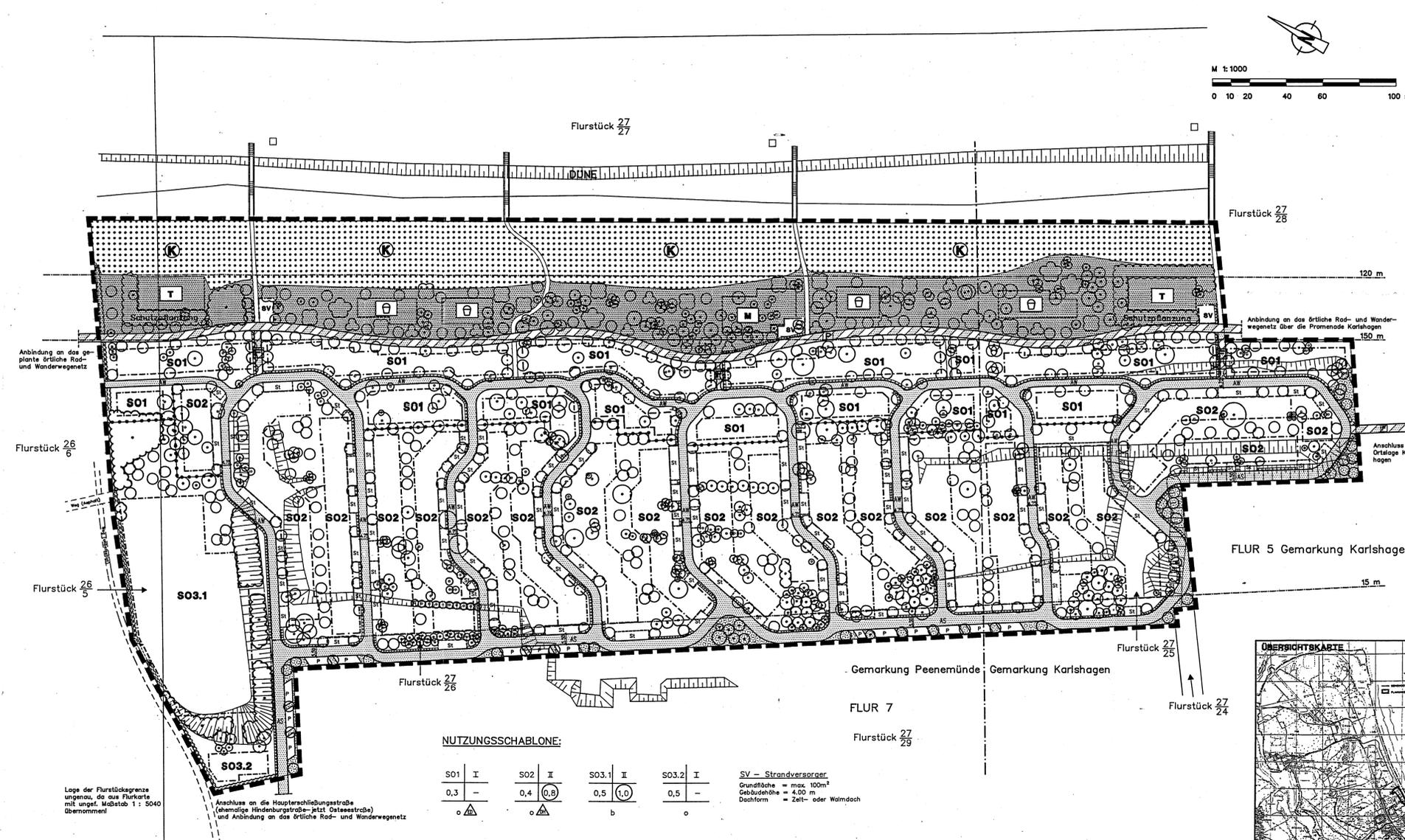
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2

FERIENZENTRUM "AN DER DÜNE"

DER GEMEINDE PEENEMÜNDE LANDKREIS OSTVORPOMMERN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

OSTSEE



S01	I	S02	II	S03.1	II	S03.2	I
0,3	-	0,4	(0,8)	0,5	(1,0)	0,5	-

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



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Peenemünde vom 18.05.1995. Die ordentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 09.06.1995 bis zum 23.06.1995 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 01.12.1995 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.01.1997 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.07.1996 die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 12.08.1996 bis 13.09.1996 während folgender Zeiten:

7. Der katastralmäßige Bestand am 11.07.97 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, da der rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt.

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch den Landkreis Ostvorpommern vom 22.08.1997 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsernennenden Beschluß der Gemeindevertretung Peenemünde vom 22.08.1997 bestätigt.

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Die Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erteilen, sind in der Zeit vom 23.07.97 bis 02.08.97 durch Aushang - örtlich bekannt gemacht worden.

12. 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 Erheben von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Komm. mündverfassung M-V vom 18.02.1984 (GVBl. M.-V. S. 249) hingewiesen worden.

13. Die Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erteilen, sind in der Zeit vom 23.07.97 bis 02.08.97 durch Aushang - örtlich bekannt gemacht worden.

Peenemünde, 30.01.1997
Der Bürgermeister

Greifswald, 11.07.97
Der Bürgermeister

Peenemünde, 30.01.1997
Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE PEENEMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FERIENZENTRUM "AN DER DÜNE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518/GS M.-V. Gl. Nr. 2130-3; ber. GVBl. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenemünde vom 22.08.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Ferienzentrum "An der Düne" in Peenemünde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHEN

gem. PlanV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1 1991 S.58)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Sondergebiet - Ferienhausbau (§ 10 BauNVO) mit Nummerierung der Teilgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Geschäftszahl - GFZ (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
max. 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)

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche (verkehrsbereinigter Bereich)
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Zweckbestimmung: Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Parkplätze
Anliegerstraße
Anliegerweg
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Promenade
Einfahrtbereich
Fußwege

GRÜNFLÄCHEN, öffentlich (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
-Zweckbestimmung
Spielplatz
Tennisplatz
Minigolfanlage, Boccia, Badminton, Streetball
VERKEHRSGRÜN UND SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Erhaltungsgebot für Bäume und Baumgruppen
Erhaltungsgebot für Sträucher
Erhaltungsgebot für Bäume und Baumgruppen
Erhaltungsgebot für Sträucher
Pfanzgebot für Bäume
Pfanzgebot für Sträucher
Pfanzgebot für Hecken
Schutzpflanzung

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

SONSTIGE PLANZEICHEN
erforderlicher Stellplatzbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Strandversorger
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-Abstandsfordern in 200 m Uferschutzstreifen
Grenze der lockeren Bebauung
Grenze der verdichteten Bebauung
-Abstandsfordern in 50 m Waldabstand
Grenze der hochaufliegenden Anlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grundstücksgrenze
geplante Gemarkungsgrenze ohne Normcharakter
vorhandene Böschung

TEIL B - TEXT

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Flaumrechtliche Festsetzungen**
1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
SO - Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausbau
Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO
Bereich der lockeren Bebauung
Sport- und Spielanlagen und Strandversorgeranlagen als öffentlicher Bereich, zulässig sind:
1 Minigolfanlage
2 Tennisplätze
3 Strandversorgeranlagen einseh. Boccia, Badminton und Streetball
3 Strandversorgeranlagen in Leichtbauweise mit je 50 m² max. Gebäudegrundfläche und 50 m² für Freizeitanlagen in Form von Holzstrolchelementen

Bereich der verdichteten Bebauung
SO 1 und SO 2 für Appartementhäuser gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO mit max. 1.200 Bqm
SO 3.1 und SO 3.2 für Infrastruktureinrichtungen als öffentlicher Bereich, zulässig sind:
SO 3.1 - Verwaltungsgebäude, Fahrlehrerlehre, Hausmeister
SO 3.2 - 1 Naturversorgungszeichnung
2 Restaurants
1 Wäscherei
1 Mehrzweckhalle
unzulässig sind: SO 3.2 - großflächige Einzelhandelseinrichtungen
Ausweisung von Innenstadtrelevanten Branchen

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In den Teilgebieten SO 1 und SO 2 wird die Höhe der Erdgeschosshöhe auf max. 0,5 m von der Oberkante festgesetzt.
Die Traufhöhe bei 1-geschossigen Gebäuden wird auf max. 3,0 m, bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 6,5 m von der Oberkante festgesetzt.
Im Teilgebiet SO 3.1 darf eine Firsthöhe von max. 11 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, nicht überschritten werden. In der Planzeichnung werden als Höchstgrenze 2 Geschosse festgesetzt.
Im Teilgebiet SO 3.2 darf eine Firsthöhe von max. 7,50 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, nicht überschritten werden.

1.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
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.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 **Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
SO 1 - Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
SO 2 - Stellplätze sind sowohl auf der überbaubaren als auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die im Plan eingezeichneten Stellplatzflächen dienen als Stellplatznachweis und haben insofern keinen Normcharakter.
Gleiches gilt für die Abstellvorgänge und deren Positionierung.
SO 3.1 - Stellplätze bzw. Parkplätze sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitere erforderliche Parkplätze sind entlang der Anliegerstraße an der westlichen Grundstücksgrenze auszuweisen.

1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
Bäume, Baumgruppen und Sträucher außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und Baulinien stehen unter Erhaltungsschutz.
Bäume, Baumgruppen und Sträucher mit Erhaltungspflicht dürfen nur entfernt werden, wenn für die Baumaßnahmen keine Planlösung zum Erhalt der Gehölze möglich ist.
Das Entfernen von Gehölzen ist genehmigungspflichtig und bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern zu beantragen. Der Ersatz ist im Verhältnis 1:2 herzustellen (s. Planstandort-Ordnungsplan). Zum Schutz von Gehölzen während der Baumaßnahmen ist die DIN 19290 zu beachten.
Auf dem Gesamtgrundstück sind ca. 335 Bäume und ca. 668 Sträucher entsprechend den Festlegungen zu pflanzen.
Anpflanzangebote können auf der Basis der Objektplanung und Erschließungsprojekte im entsprechenden Standort bis zu 3 x jährlich erfolgen, jedoch nicht vor Ende Juli.
Auf dieser Fläche sind 35 groß- oder mittelgroße Bäume, als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, als Einzelbaum oder Baumgruppen, entsprechend der Artenliste 1.13.1 und 1.13.2 zu pflanzen.
Darüber sind gruppenweise im Abstand von 12 m im Abstand von 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 Bocciafeldern, sind als häufig genutzte Gebrauchsflächen anzulegen und zu unterhalten.
Für die Pflanzgestaltung sind auf 200 m² Fläche mindestens 1 mittelgroßer Baum, als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, als Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 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.
Um die Tennisplätze und Bocciafelder von den umliegenden Bäumen bestmögliche Abstand von 15 m, 2 - 3 mittelgroße 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 wasserdrainierenden Materialien wie Rasengitterstein, bzw. -platten zu befestigen.
In den Parkflächen entlang der Anliegerstraße, westlich des Grundstückes, ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein großer Baum, als Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.1 zu pflanzen.
Die nicht überbaubaren Flächen in den SO-Gebieten sind als Grünflächen, bzw. Erhaltungsgelände anzulegen und zu pflegen. Für Baumgruppen sind mittel- oder großgroße 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 Standorten und ist auf den nicht überbaubaren Flächen zu verteilen:
je 1 Stellplatz - 1 Baum
je 5 - 8 Stellplätze - 2 - 3 Bäume.
Die Verkehrs- und sonstigen Grünflächen sind entsprechend dem Pflanzgebot in der Planzeichnung mit großstämmigen Bäumen, als Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.1 zu bepflanzen. Die beumten Flächen sind mit bodendeckenden Sträuchern wie cotoneaster praecox, cotoneaster horizontalis, Bergbeere - kalnia, Wacholder - juniperus als pflegeleichte Fläche zu bepflanzen.
Zur Abgrenzung des Grundstückes, im nördlichen Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Strandung) für Tagesgäste, ist eine dichte Strauchpflanzung, pro m² ein Strauch 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 Strandung ist eine 2-reihige Strauchpflanzung, im Abstand von 2 m im Abstand, in der Pflanzqualität 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt, entsprechend der Artenliste 1.13.3, anzupflanzen.
Die Fußwege sind mit wasserdrainierenden Materialien (tuffverputzte Platten) auszustatten. Notwendige Einflüsse sind nirgendwo auszubilden.
Zugänge zum Strand sind nur über vorhandene Wegeführungen zulässig.
Im Bereich der Dünen sind die Strandungslänge als Stege mit seitlichen Begrenzungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszubilden.
Als Absperrmaßnahme zum 3 km entfernten Natur- und Vogelschutzgebiet ist der vorhandene Zaun entsprechend der Festlegung des landschaftspflegerischen Begleitplans (Anlage 2 zum B-Plan) instandzusetzen.

2. **Baumrechtliche Festsetzungen**
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518/GS M.-V. Gl. Nr. 2130-3; ber. GVBl. S. 635)
Außere Gestalt der baulichen Anlagen (gemäß § 10 BauNVO)
In den Teilgebieten SO 1 und SO 2 sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° als Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer, für Hausgruppen auch hünenmäßige versetzte Pultdächer mit entgegengesetzter Neigung zulässig.
2.2 **Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 Abs. 1 LBO M-V)**
Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

KARTENGRUNDLAGE

Gemarkung: Peenemünde
Flurstück: 26/5, 27/26 und 27/25

Ansprechpartner:
Hilma Karshagen
mit 4.000 MIO € (MIO €) - 1000000

Es kann keine Gewähr übernommen werden, daß das dargestellte Grundstück frei von unentdeckten Leihungen und Besuchen ist. Die Grundstücksgrenzen sind durch die Landes- und Kreisvermessungsämter festgelegt. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung von dem Auftraggeber in Anspruch genommen wird, ist eine Übertragung des Eigentums erforderlich.

PLANEN & BAUEN
PLANVERFASSER:
44139 Dortmund | Haldenstraße 61
Tel. 0231/226997/98 Fax 221003
Auftragsnummer 1 112/95

Bearbeitet mit CAD - INFO - MEMOPLIV

HINWEISE

1. **Schutz des Grundwassers**
Die Verankerung von Oberflächenwasser ist unter Einhaltung der Richtlinien für Straßenbauarbeiten in Wassergewinnungsgebieten und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu planen.

2. **Bodenfunde**
Vor Baubeginn ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologische Prospektion durchzuführen.

3. **Kampfmittelbeseitigung**
Vor Beginn der Abbr.- und Erdarbeiten ist beim zuständigen Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Katastrophenschutz eine Baueingelung zu beantragen.

4. **Vermessungspunkte**
Bei Gefährdung der Lagefestigkeit während der Bauarbeiten ist beim zuständigen Vermessungsamt ein Antrag auf Verlegung zu stellen.

5. **Ausgleichsmaßnahmen**
Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Festlegungen des landschaftspflegerischen Begleitplans (Anlage 2 zum B-Plan) zu beachten.

6. **Werbeanlagen**
Landschafts- und Botschaftsplaner, die von der Wasserbehörde aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralund frühzeitig anzulegen.