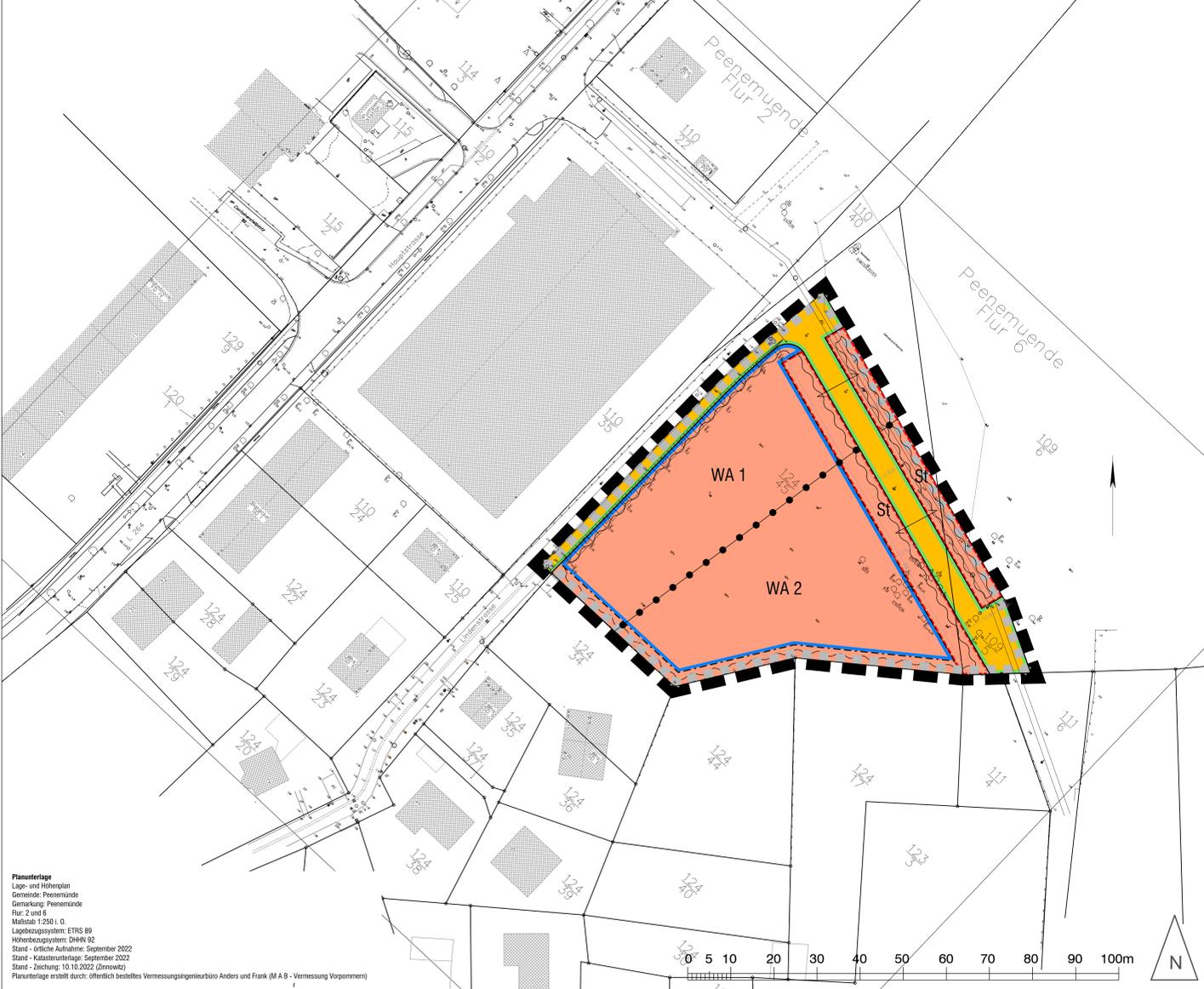


SATZUNG DER GEMEINDE PEENEMÜNDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "WOHNQUARTIER AM EHEMALIGEN SAUERSTOFFWERK"

Ermächtigungsgrundlage
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenemünde vom folgenden Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - PLANZEICHNUNG M 1 : 500 i. Ö.



Planunterlagen
 Lage- und Höhenplan
 Gemeinde: Peenemünde
 Gemarkung: Peenemünde
 Flur: 2 und 6
 Maßstab: 1:250 i. Ö.
 Lagebezugssystem: ETRS 89
 Höhenbezugssystem: DHHN 92
 Stand - örtliche Aufnahme: September 2022
 Stand - Katasterunterlagen: September 2022
 Stand - Zeichnung: 10.10.2022 (Zimmowitz)
 Planunterlagen erstellt durch: öffentlich bestelltes Vermessungsingenieurbüro Anders und Frank (M A B - Vermessung Vorpommern)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	WA 1	III	WA 2	II
zulässige Grundfläche	Bauweise	GR 750 m ²	O	GR 850 m ²	O

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 ALLGEMEINES WOHNGEbiet (z. B. WA 1)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

GR 750 m² **GRUNDFLÄCHE (GR)** (z. B. 750 m²)

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß (z. B. 3)

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

O OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

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

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ

KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMABNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG DES MABES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ZUGEHÖRIGKEITSHAKEN

PLANUNTERLAGE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZE (grafisch der amtlichen Liegenschaftskarte entnommen)

FLUGRENZE (grafisch der amtlichen Liegenschaftskarte entnommen)

FLURSTÜCKSNUMMER

PUNKT MIT HÖHENANGABE (Meter ü. NHN)

GEBÄUDE (inkl. Angaben zu Art der Nutzung, Bedachung, Dachform, Bauart, Geschossigkeit)

ZAUN **STRABENABLAUF**

BEFESTIGUNGSARTENGRENZEN **STAHLROHRLAMPE**

NUTZUNGSARTENGRENZEN **GEBÜSCH**

EINZELNER LAUBBAUM (inkl. Baumart und Kronendurchmesser / Stammdurchmesser) **EINZELNER LAUBBAUM** (inkl. Baumart und Kronendurchmesser / Stammdurchmesser)

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten - WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss außerhalb von Überflutunggefährdeten. Es befindet sich vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungswassergebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 60 von Hundert überschritten werden. Dabei sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zur Hälfte auf die zulässigen Grundflächen anzurechnen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für den Hochwasserschutz ist

- bei allen baulichen Anlagen die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,2 m über NHN herzustellen.
- ein Höheniveau der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Wohngebäuden von mindestens 2,2 m über NHN herzustellen.
- bei Parkhäusern und Tiefgaragen die Zu- und Ausfahrt durch geeignete bauliche Vorkehrungen zu sichern und auf Lichtschächte zu verzichten.
- bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der Lagerung von wassergräufenden Stoffen (z.B. Heizöltanks) eine Sicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,2 m über NHN herzustellen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (N) UND HINWEISE (H)

1. Denkmalschutz - Baudenkmale (N)

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt im Bereich des Flächendenkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde. Das Denkmal unterliegt dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V).

Bauliche Maßnahmen im Bereich des Flächendenkmals bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalsrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Sowie eine andere Genehmigung für b. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalsrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Außerhalb des Plangebietes, in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft (Hauptstraße 33), befindet sich das Baudenkmal - Sauerstoffwerk.

2. Hochwassergefährdung (N)

Das Plangebiet ist überflutunggefährdet. Es befindet sich vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungswassergebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern muss für die Außenküste von Usedom für die Standsicherheit von baulichen Anlagen ein Bemessungshochwasser (BHW) von 3,00 m über NHN berücksichtigt werden. Zur Minimierung des kurzfristig zu erwartenden Gefährdungspotenzials (Wiederkehrintervall 100 Jahre) mit Überflutungshöhen von 2,20 m über NHN für die Außenküste von Usedom wird empfohlen, durch geeignete bauliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken das Gefährdungspotenzial zu minimieren.

3. Naturpark (N)

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark - Insel Usedom i. S. d. § 27 BNatSchG.

Es ist die Naturparkverordnung zu beachten: Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10. Dezember 1999 (GVBl. M-V 1999, S. 639, zuletzt geändert durch Art. 3 d. v. v. 9. August 2011 (GVBl. M-V S. 899)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Peenemünde vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am erfolgt.
 Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

3. Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am den Vorentwurf der vBP Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

4. Der Vorentwurf des vBP Nr. 2, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) hat in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 08:30 - 12:00 Uhr

Montag und Mittwoch von 13:30 - 15:00 Uhr

Dienstag von 13:30 - 16:00 Uhr

Donnerstag von 13:30 - 18:00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter <https://amtesuedomord.de> unter dem Link „Bekanntmachungen, Gemeinde Peenemünde“ eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> einsehbar.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

5. Die von der Aufstellung des vBP Nr. 2 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Planunterlagen des Vorentwurfs aufgefordert worden.
 Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am den Entwurf der vBP Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) sowie Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

7. Der Entwurf des vBP Nr. 2, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung (inkl. Anlagen) sowie Umweltbericht hat in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 08:30 - 12:00 Uhr

Montag und Mittwoch von 13:30 - 15:00 Uhr

Dienstag von 13:30 - 16:00 Uhr

Donnerstag von 13:30 - 18:00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter <https://amtesuedomord.de> unter dem Link „Bekanntmachungen, Gemeinde Peenemünde“ eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> einsehbar.

Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

8. Die von der Aufstellung des vBP Nr. 2 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Planunterlagen des Entwurfs aufgefordert worden.
 Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand vom wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Zimmowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

10. Die Gemeindevertretung Peenemünde hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

11. Der vBP Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Peenemünde als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht zum vBP Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde vom gebilligt.
 Peenemünde (Mecklenburg-Vorpommern), den

..... (Der Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

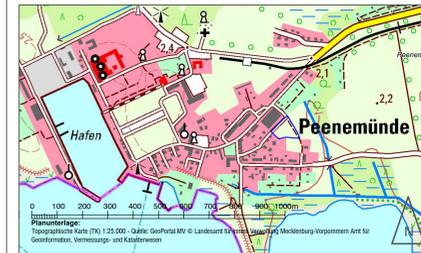
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (BauNutzungsverordnung BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

4. **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GV-OBi. M-V S. 1033)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:10.000



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk"

GEMEINDE PEENEMÜNDE

Amt Usedom - Nord

Landkreis Vorpommern - Greifswald

Land Mecklenburg - Vorpommern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2

"Wohnquartier am ehemaligen Sauerstoffwerk"

im Regelfahrplan

für die Flurstücke: 12/2 (teilweise) und 12/3 in der Flur 6

in der Gemarkung Peenemünde

Planungsstand: 07.09.2023 - Vorentwurf

Maßstab: 1:500 i. Ö.