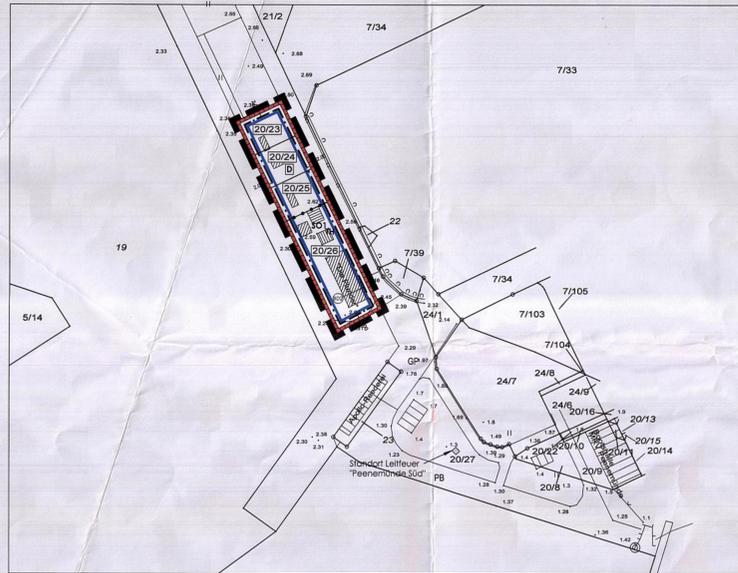


# Satzung der Gemeinde Peenemünde über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Sonder- und Gewerbegebiet Haupthafen Peenemünde“ für die Flurstücke 20/23 bis 20/26, Flur 1, Gemarkung Peenemünde

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4  
M.: 1 : 1.000

auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Krawttschke - Meißner - Schönemann von 02-2011



## Nachrichtlich PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 2.000

Nachrichtlich mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4



## ZEICHENERKLÄRUNG

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SOI TH Sonstiges Sondergebiet 1 mit Zweckbestimmung touristische Nutzung und Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Hafens

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Geschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baualtären, Baugrenzen

Regelungen für den Denkmalschutz

Bodendenkmale

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

vorr. Flurstücksgrenzen

Höhenangaben über HN

vorhandene Gebäude, näher bezeichnet lt. Katasterplan

Traufhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.1 und 2.3)

nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Standort Leifuever "Peenemünde Süd"

Flurstücksgrenzen

Vermaßung in Meter

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

Flurhöhe (Def. II, Text (Teil B) Pkt. 2.2 und 2.3)

## TEXT (TEIL B)

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden vorwiegend maritimen Gewerbebetrieben.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstelle

- Verkaufseinrichtungen (Verkaufsstellen von maximal 80 m<sup>2</sup> pro Verkaufseinrichtung)

- Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen

- Bootbau- und Taktierkabinen

- Hafenanlagen (Bootsbelegungs, Slipanlage u.a.)

- Anlagen für den ruhenden Verkehr

- Solaranlagen auf Gebäuden

unzulässig sind:

- Einzelhandel über 80 m<sup>2</sup> ist auch ausnahmsweise nicht zulässig

- Vergnügungsläden

- Winterbergelangen

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- Die zur Deckung des Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

- Serviceeinrichtungen

- Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Sanitär- und Heizungsanlagen

- Anlagen für den ruhenden Verkehr

- Spielplätze

- Anlagen zum Anlegen von Schiffen

- Anlagen für Hafenerhaltung

Zusätzlich im Sondergebiet SO 2 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- Die zur Deckung des Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

- Serviceeinrichtungen

Das Sonstige Sondergebiet SO 4 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 5 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 6 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 7 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 8 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 9 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 10 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 11 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 12 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 13 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 14 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 15 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 16 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

Das Sonstige Sondergebiet SO 17 TH dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Hafens.

zulässig sind:

- mobile gastronomische Anlagen mit max. 3 m Flurhöhe

- mobile Anlagen zum Anlegen von Schiffen mit max. 3 m Flurhöhe

## 7.3 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Der vorhandene Gehölzbestand und die zukünftige Pflanzfläche nördlich der Kaianlagen hat teilweise seine Altersgrenze erreicht (Papier) bzw. besteht aus standortfremden Arten und wird deshalb durch eine Neupflanzung ersetzt. Da bei handelt es sich um einen Ruheversand, der nicht den mit einer Sturmflut einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf berücksichtigt. Die signifikante Wellenhöhe beträgt im Hauptflut 0,3 m.

Entlang des Südrandes der Fährstraße (Schmale Grünstreifen zwischen Straße und Zaun) wird eine einreihige Strauchpflanzung vorgenommen (siehe Baum- und Sträucherliste für Hinweise).

Die Grünfläche am Ostbau wird mit artenreichem Rasen begrünt und als Spielplatz gestaltet. Die Einfriedung nach Süden, Norden und Nordosten wird mit getrimmten Gehölzen wie Taxus, Buxus vorgenommen. Zum Hafeneck unterteilt eine Einfriedung.

Die Grünfläche im Südosten des SO Tourismus ist als Rasen und/oder Strauchfläche anzulegen. Es sind 70% Rasen oder Bodendecker und 30% Sträucher zu pflanzen.

Kioskflächen im Sondergebiet Tourismus werden durch Strauchpflanzung mit getrimmten Gehölzen visuell abgeschirmt.

Im Grenzgebiet private Grünfläche (blockier Uferbereich zum Peenestrom) - Gewerbegebiet westlich des Helmschiffs ist auf 4,0 m Länge eine Baumreihe zu pflanzen. Arten und Pflanzquotienten siehe 7.3.7, 7.3.8 und 7.3.9.

Pflanzempfehlungen

Straucharten:

Cornus sanguinea (Roter Hartleib), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Eucornia europaea (Pfeifenstrauch), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Traubeneiche), Phagnalon frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Rosa canina (Hunds-Rose)

Zusätzlich im Sondergebiet Tourismus:

Berberis in Arten und Sorten, Buxus sempervirens in Sorten, Ligustrum in Arten und Sorten, Lonicera nitida in Sorten, Taxus baccata.

Baumarten:

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silber-Weide)

Pflanzweise

Sträucher:

Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Pflanzgröße 60 ... 150 cm, Erziehungsrichtung flachwachsend, Pflanzabstände ca. 1,5 m

Bäume:

Pflanzqualität 3 x verpflanzt m. B. Mindeststammumfang 14 ... 16 cm, 2 Pflanzfähle mit Baumputz, Rindenmüllabdeckung

Pflege

Die Erhaltung zu pflanzender Gehölze ist durch jährliche Fertigstellungs- und Entwicklungs- (Wässerung, Unkrautregulierung, Schnittmaßnahmen bei Nadelgehölzen) in den Folgejahren sowie durch den Einsatz ausgefallener Bäume und Sträucher sicherzustellen.

7.4 Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Zu erhalten sind die Gehölze entlang der Ufer von Graben 52.

Zu erhalten sind Gehölze in der Grünfläche westlich des Hafeneckens innerhalb des Biotops VRL. Jede Ausbreitung ist zu verhindern.

Auf Grund der standortfremden Artenzusammensetzung und des teilweise geringen Alters und damit des geringen ökologischen Wertes werden keine weiteren Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen getroffen.

7.5 Festsetzung der Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen zum Schutz,