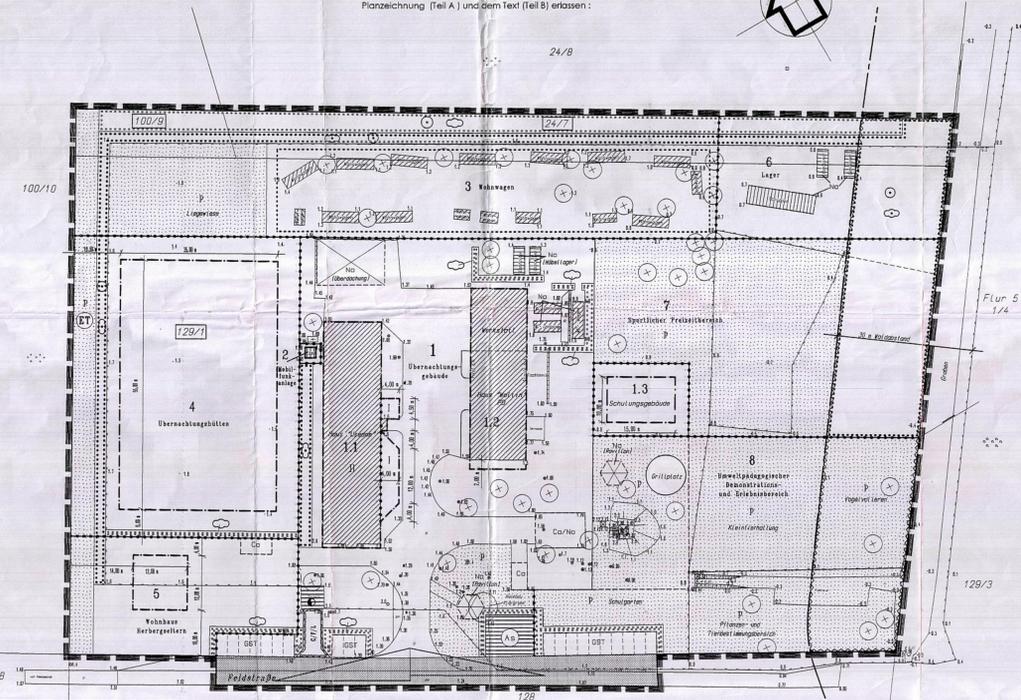


SATZUNG DER GEMEINDE PEENEMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "SCHULLANDHEIM" ÖSTLICH DER ORTSLAGE PEENEMÜNDE

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 56 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 890) sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. AmdG zum LndBG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenemünde vom 15.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Schullandheim" östlich der Ortslage Peenemünde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
|--------------------------------------|---|
| Fristhöhe (FH) über HN als Höchstmaß | |
| Grundfläche als Höchstmaß | |
| Bauweise | Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen |

| SO | II | FH über HN | 9 m |
|---------------|------------|------------|-----|
| Schullandheim | FH über HN | 9 m | |
| GR | 740 m² | / | |
| o | FD | | |

| SO | II | FH über HN | 9 m |
|---------------|------------|------------|-----|
| Schullandheim | FH über HN | 9 m | |
| GR | 500 m² | / | |
| o | PD | | |

| SO | I | FH über HN | 8 m |
|---------------|------------|------------|-----|
| Schullandheim | FH über HN | 8 m | |
| GR | 150 m² | / | |
| o | SD | | |

| SO | I | FH über HN | 9 m |
|---------------|------------|------------|-----|
| Schullandheim | FH über HN | 9 m | |
| GR | 100 m² | / | |
| o | SD | | |

| SO | II | Höhe über HN | 31 m |
|---------------|------|--------------|------|
| Schullandheim | | Höhe über HN | 31 m |
| GR | 8 m² | / | |
| o | | | |

| SO | I | | |
|-----------------|-------|---|--|
| Schullandheim | | | |
| GR je Wohnwagen | 20 m² | / | |
| o | | | |

| SO | I | FH über HN | 8 m |
|--------------------------|-------|------------|-----|
| Schullandheim | | FH über HN | 8 m |
| GR je Übernachtungshütte | 70 m² | / | |
| o | SD | | |

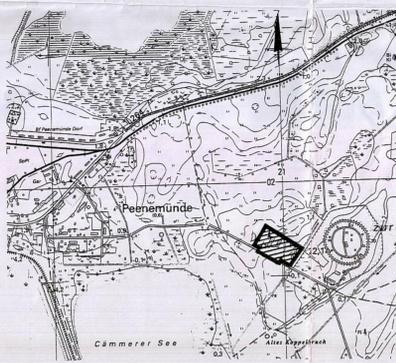
| SO | I | FH über HN | 9 m |
|---------------|--------|------------|-----|
| Schullandheim | | FH über HN | 9 m |
| GR | 100 m² | / | |
| o | SD | | |

STANDORTANGABEN

| | |
|-----------|---|
| Land | Mecklenburg - Vorpommern |
| Landkreis | Ostvorpommern |
| Gemeinde | Peenemünde |
| Gemarkung | Peenemünde |
| Flur | 24/7, 100/9, 129/1 und 128 teilweise (Feldstraße) |
| Flurstück | |

ÜBERSICHTSPLAN

Auszug aus Topographischer Karte im Maßstab 1 : 10.000



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauVO)

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Schullandheim gemäß § 11) 2 BauGB.

Zulässig sind:

Baugebiet 1) Übernachtungsgebäude für Kinder und Jugendliche mit Rezeption, Küche, Speisesaal, Gemeinschaftsräumen, Büros, Wirtschaftsräumen, Heizzentrale sowie Verkehrs- und Freiflächen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohneinheit als Hauswirtschaftsraum.

Baugebiet 1.2) Übernachtungsgebäude für Kinder und Jugendliche mit Jugendliche einschl. Wohnwagen für Küche und Werkstatt sowie Verkehrs- und Freiflächen.

Baugebiet 1.3) Schulungsgebäude

Baugebiet 2) Mobilfunkanlage

Baugebiet 3) Standplätze für Wohnwagen zur Übernachtung für Kinder und Jugendliche einschl. Wohnwagen für Küche und Werkstatt sowie Verkehrs- und Freiflächen

Baugebiet 4) Übernachtungshütten für Kinder und Jugendliche mit Gemeinschaftsanlagen sowie Verkehrs- und Freiflächen

Baugebiet 5) Parzelle mit Wohnhaus für Herbergselleim

Baugebiet 6) Lagerflächen mit Nebenanlagen

Baugebiet 7) Grünfläche mit Zweckbestimmung „sportlicher Freizeitbereich“

Baugebiet 8) Grünfläche mit Zweckbestimmung „umweltpädagogischer Demonstrations- und Erlebnisbereich“

Plan- und Liegeflächenbereich

Schulungsgebäude

Übernachtungshütte

Wohnhaus für Herbergselleim

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauVO)

Nicht auf die maximal überbaubaren Grundflächen anzurechnen sind:

- Zufahrten und Gehwege.

- Stellplätze, Carports, Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO, bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeaußenfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird.

3. Überbaubare Grundflächenanteile (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können überschritten werden durch:

- Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

- Dachüberstände bis max. 0,7 m

- eine ebenerdige Terrasse mit einer Fläche von max. 20 m² auf der Ostseite des Übernachtungsgebäudes im Baugebiet 1.2

- eine ebenerdige Terrasse bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m und auf einer Fläche von max. 20 m² je Übernachtungshütte bzw. Wohnhaus für die Baugebiete 4 und 5

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen ist im Plangebiet nicht zugelassen.

Die Stellplätze für Pkw und die Carports sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zu errichten.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind nur auf den in der Planzeichnung am östlichen Gebietrand gekennzeichneten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Vogelvolieren“ und „Kleintierhaltung“ zulässig.

Die Errichtung der Nebenanlagen ist im Plangebiet gemäß § 14 Abs. 2 BauVO zugelassen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen des 30 m - Waldsicherheitsabstandes dürfen mit Ausnahme der vorhandenen und in der Planzeichnung dargestellten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Vogelvolieren“ keine baulichen Anlagen, auch keine Gemeinschaftsflächen, errichtet werden.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahmen:

- Die durch Sukzession verbretete Vegetationsdecke (ruderalisierter Zierrasen) in allen Baugebieten, außerhalb von Überbauungen und von zur Beplantung mit Gehölzen vorgesehenen Flächen, soll erhalten werden.

- Außerhalb der Bauflächen sind keine Aktivitäten, auch nicht vorübergehende, erlaubt, die in Verbindung mit dem Baugeschehen stehen und geeignet sind, den Naturhaushalt zu beeinträchtigen.

- Der Gehölzbestand in den Baugebieten wird mit Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) so geschützt, dass an Stämmen und im Wurzelbereich Schäden ausgeschlossen sind.

- Bei Bodenaustausch wird kulturthunfähiger Boden in Mieten zwischengelagert, vor Ausfrachtung geschützt und für die landschaftsbaulichen Maßnahmen wieder verwendet.

- Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln sind durch entsprechende Artenwahl und -vielfalt nicht notwendig und daher verboten. Konzentrationen von Auftaunmitteln auf Fahrgassen und Gehflächen sind zu vermeiden, da durch Versickerung eine Vegetationsbeeinträchtigung zu erwarten ist bzw. eine Beeinträchtigung des hoch anstehenden Grundwassers möglich ist.

Flächen:

- Entlang der Grundstücksgrenze im Westen wird eine Trockenrasenfläche entlang der vorhandenen überschirmen Hecke mit ca. 7 m Breite als krautiger Übergang zum Grünland angelegt. Die Abgrenzung zur bewirtschafteten Fläche erfolgt durch Holzpfähle.

Hinweise:

- Zur möglichst weitgehenden Erhaltung des Versickerungspotentials des bebauten Gebietes sind für Park-, Geh- und Wegflächen möglichst niederschlagsdurchlässige Baustoffe zu verwenden.

8. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Entlang der Grundstücksgrenze im Norden wird eine dreireihige, überschirmte Hecke mit ca. 3,5 m breiten krautigen Übergängen zum Grünland gepflanzt. (Auffälligkeit einer bis Zweifeln Hecke ohne krautige Übergänge zu 3-reihigen Hecke mit krautigem Übergang zum Grünland.) Gegen Wildverbiss wird am äußeren Rand des krautigen Übergangs zum Grünland ein Zaun gebaut.

Es sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Sträucher werden je Art in Gruppen zusammen gepflanzt.

Pflanzabstände der Sträucher betragen 1,5 m, etwa alle 30 bis 50 m wird Baum gepflanzt. Pflanzqualitäten und Pflege werden gemäß Anlage 2 gewährleistet.

Pkw-Stellplätze entlang der Feldstraße werden zum B-Plangebiet hin mit dreireihigen Heckenpflanzungen abgegrenzt.

Die Baugebiete 4 und 5 werden durch eine Heckenpflanzung (mindestens zweireihig) getrennt.

Milchtankstellplatz, Möbellager und Sanitärcontainer werden mit zweireihigen Sträucherpflanzungen so visual abgegrenzt, dass Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig gestört werden.

9. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Zu erhalten sind die linearen Gehölzpflanzungen, die im Westen und Norden das Plangebiet begrenzen, sowie die örtliche Abgrenzung von Baugebiet 4.

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

Auf der Liegewiese und den Flächen der Baugebiete 1 bis 8, die nicht überbaut sind, werden durch Sukzession entstandene ruderalisierte Zierrasenflächen erhalten.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der e.d.s (Zufahrt Tralo von der Feldstraße) zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

11. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

In den Baugebieten 4 und 5 sind aus Gründen des Hochwasserschutzes folgende Mindesthöhen einzuhalten:

- Oberkante Fertigfußboden 2,65 m über HN

- Brüstungshöhe der Fenster 3,20 m über HN

In den Gebäudeöffnungen (z. B. Türen) sind Verschlussvorrichtungen (z. B. Scheren) vorzusehen, welche einen Hochwasserschutz bis zu einer Mindesthöhe von 3,20 m HN gewährleisten.

Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m HN (BHW Außenkante) und ggf. Seegangbelastungen zu gewährleisten.

Bei Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen an vorhandener Wohn- und Beherbergungsbaubauweise (Baugebiete 1.1 und 1.2) ist durch objektbezogene Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von wasserdichten Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen) eine Überflutunggefährdung bis mind. 2,00 m HN (entspricht in etwa HW 100) auszuschließen.

Wegen Infolge der im B-Plan enthaltenen und über den vorhandenen Baustand hinausgehenden Baugrenzen in den Baugebieten 1.1 und 1.2 nicht nur Umbau oder Sanierung, sondern Abriss und Neubau vorgesehen wird, ist mittels geeigneter Maßnahmen (Gebäudeberührung, Anhebung Fußbodennote, Verzicht auf Unterkellerung) analog den Festsetzungen zu den Baugebieten 4 und 5 ein Schutzniveau von mind. 2,65 m HN (entspricht „Nordpizzen-BHW“) sicherzustellen.

Für das nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmte Schulungsgebäude (Baugebiet 1.3) ist mittels geeigneter Maßnahmen (Gebäudeberührung, Anhebung Fußbodennote, Verzicht auf Unterkellerung) analog den Festsetzungen zu den Baugebieten 4 und 5 ein Schutzniveau von mind. 2,65 m HN (entspricht „Nordpizzen-BHW“) sicherzustellen.

Für das nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmte Schulungsgebäude (Baugebiet 1.3) ist mittels geeigneter Maßnahmen (Gebäudeberührung, Anhebung Fußbodennote, Verzicht auf Unterkellerung) analog den Festsetzungen zu den Baugebieten 4 und 5 ein Schutzniveau von mind. 2,65 m HN (entspricht „Nordpizzen-BHW“) sicherzustellen.

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen oder der etwaigen Lagerung wasserleitfähiger Stoffe ist das BHW von 2,65 m HN zwingend zu beachten.

12. Bauliche Nutzung von Grundflächen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Anlage von Kellergeschossen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Im Dachgeschoss des im Baugebiet 5 geplanten Wohnhauses ist ein Außenherrsraum für Menschen einzurichten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LbauO M-V)

1.1. Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:

- Baugebiete 1.1, 1.2 und 5

- weißer Putz oder mit weiß abgetönter heller Putz

- Giebelverbreiterungen

- Glasstrukturen für die Wintergärten in den Baugebieten 1.1 und 5

- Baugebiete 1.3 und 4

- weißer Putz oder mit weiß abgetönter heller Putz

- Naturholzverkleidungen

1.2. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Für Carports werden Flachdächer, für Wintergärten und Nebenanlagen wird eine Dachneigung bereits ab 5° zugelassen.

Für die Dachdeckung in den Baugebieten 1.1 und 1.2 sind nur zulässig:

- Blümentendachbahnen

- Profildachplatten aus Aluminium oder Stahlblech

Für die Dachdeckung in den Baugebieten 1.3, 4 und 5 sind nur zulässig:

- Befestigungsfreie und Ziegel in rotem Grundton und anthrazit

- Blümentendachbahnen

Für untergeordnete Dachflächen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich zulässig:

- Grunddächer

- Zink

- Glasstrukturen für die Wintergärten in den Baugebieten 1.1 und 5

- Blümentendachbahnen

- Ethernivellplatten

1.3. Werbeanlagen und Warenautomaten

Die Werbeanlage darf ausschließlich als nicht selbstleuchtendes Schild oder Bemalung hoch auf der Außenwand am Stügelblech des Gebäudes im Baugebiet 1.1 angebracht werden und eine Fläche von maximal 3,00 m² nicht überschreiten. Warenautomaten sind unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 84 (4) LbauO M-V)

Als Einfriedungen sind nur zulässig:

- Maschendrahtzäune mit vorgesehener Begrünung

- blockwärtige Zäune aus Holz

- Hecken

- Feldsteinmauern

Innere Einfriedungen dürfen, mit Ausnahme der Einfriedung für die Kleintierhaltung und die Vogelvolieren, eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Bei der Anlage der Hecken sind die Arten der Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Peenemünde vom 16.12.2004. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang in der Zeit vom 07.01.2005 bis zum 24.01.2005 erfolgt.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.9.06.06

Der Bürgermeister

Die Abfallsammlerbehälter sind auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche östlich der Einfahrt anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankengerüste oder Pflanzungen so abzusichern, dass sie von den Verkehrsteilnehmern aus nicht einsehbar sind.

3. Abfallsammelbehälter (§ 86 (4) LbauO M-V)

Die Abfallsammelbehälter sind auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche östlich der Einfahrt anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankengerüste oder Pflanzungen so abzusichern, dass sie von den Verkehrsteilnehmern aus nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LbauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsaufrichten gemäß Text (Teil B), Punkt 1 - 3, vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LbauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. AmdG LndBG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern, um den ohnehin geringfügigen Eingriff in die Grundwasserneubildung weiter zu mindern.

Zur Minimierung von Auswirkungen auf den Brut