

Satzung der Gemeinde Peenemünde über den Bebauungsplan Nr. 12 "Ortszentrum Peenemünde"

Planzeichnung (Teil A)



- ### Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO
- #### I. Festsetzungen
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Mi Mischgebiete mit Nummerierung der Baufelder (§ 6 BauNVO)
 - SO 2 Sonstige Sondergebiete mit Nummerierung der Baufelder (§ 11 BauNVO)
- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 1. Art der baulichen Nutzung |
| 3 | 4 | 2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| 5 | 6 | 3. Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) |
| 7 | 7 | 4. Geschosflächenzahl |
| | | 5. Traufhöhe/Fertigfußbodenniveaue |
| | | 6. Art des Daches/Dachneigungsgrad |
| | | 7. Bauweise |
- ##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- ##### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Parkflächen
 - Verkehrsbenutzter Bereich
 - F+R+SF Fuß- und Radweg sowie Sonderfahrzeuge
 - Öffentlich
 - 3,20m OK Oberkante
- ##### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckstimmung: Elektrizität
 - Zweckbestimmung: Abfall
- ##### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünfläche (öffentlich)
- ##### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für den Hochwasserschutz
- ##### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
- ##### 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen
- ##### 10. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- #### II. Bestandsunterlagen
- vorhandene Gebäude
 - Flurbezeichnung
 - Flurgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze
 - Höhenpunkte mit Höhenangabe über NN
 - vorhandener Weg / Straße
 - zu fallende Bäume
 - zu beseitigende Betonmauer
 - 30m Radius Vermessungsmarke
- #### III. Planzeichenergänzung zur Planzeichenerverordnung
- Satteldach/ Pultdach/ Flachdach/ Kugeldach (§ 86 BauNVO)
 - Stellplatz für Busse
 - Rampe
- #### IV. Nachrichtliche Übernahme
- unterirdische Versorgungsleitung
 - TW Trinkwasserleitung
 - SW Schmutzwasserleitung/ Druckrohr
 - G Gasleitung
 - TK Telekom
- #### Text (Teil B)
- ##### I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO
- ##### 1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- ##### 1.1 Zulässige Nutzungen in den Mischgebieten (MI) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
- ##### 1.1.1 Mischgebiet mit der Zweckbestimmung "Mischgebiet" (MI 1)
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen.
- ##### 1.1.2 Mischgebiet mit der Zweckbestimmung "Mischgebiet mit Wohnungen für Auszubildende und Personal" (MI 2)
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen.
- ##### 1.2 Zulässige Nutzungen in den Sondergebieten (SO) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
- ##### 1.2.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bildung, Kultur, Freizeit und Sport" (SO 1)
- Das Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Bildung, Kultur, Freizeit und Sport" dient zur Schaffung eines Teilgebietes für Kultur, Bildung, Freizeit und Sport, Gebäude und Anlagen für kulturelle, Bildungs-, sportliche und freizeittliche Zwecke sind hier zulässig, Einrichtungen, wie Geschäfte, Büro- sowie Verwaltungs- und Schulungsräume, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, sind hier ebenfalls zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsgaststätten. Ausnahme: zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auf diesem eingeschränkten Kreis an Personal die Möglichkeit zu bieten, in unmittelbarer Nähe zum Betrieb zu wohnen.
- ##### 1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird eine temporäre Nutzung der Fläche SO 1 zur Forschung und Entwicklung sowie zur gewerblichen Nutzung und Freizeitgestaltung für einen Zeitraum von vier Jahren zugelassen.
- ##### 1.2.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für die Fremdenberhergung/Ladengebiet" (SO 2)
- Das Sondergebiet mit der Ziffer 4 (SO 4) dient den Nutzungsangeboten im Bereich Tourismus, Gastronomie und Dienstleistungen.
- ##### 1.2.4 Zulässige Nutzungen in den Mischgebieten (MI) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
- Zulässig sind:
- Fremdenberhergung (Hotel, Hostels, Pensionen, Apartments)
 - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gastronomieerwerb zugeordnet sind
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Kleinteiliger Einzelhandel (bis zu 500 m² Verkaufsfläche)
- ##### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. §§ 16, 18, 19, 20 und 22 BauNVO und § 86 BauNVO M-V)
- ##### 2.1 Grundflächenzahl
- Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet 1 (SO 1) wird für oberhalb der Geländeoberfläche zu errichtende bauliche Anlagen und unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) getrennt festgesetzt.
- ##### 2.2 Grundflächenzahl
- Für die temporäre Nutzung im SO 1 ist eine Grundfläche von insgesamt 3.200 m²/GR gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Davon dürfen einzelne Einrichtungen mit einer maximalen Größe von 20 m²/GR in modularer Bauweise errichtet werden.
- Ausnahmsweise können Arbeitsräume jeweils mit einer maximalen Größe von 70 m²/GR sowie Konferenz- und Veranstaltungsräume jeweils mit einer maximalen Größe von 200 m²/GR ebenso im Modulbau zugelassen werden.
- ##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- Als höchstzulässiges Maß für Vollgeschosse gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.
 - Die maximale Firsthöhe des Gebäudes im Sondergebiet 1 (SO 1) darf eine Höhe von 17,5 m über der OK der angrenzenden Straße nicht überschreiten.
- ##### 2.4 Vollgeschosse
- Die Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Für die temporäre Nutzung im SO 1 dürfen Modulbauten ausnahmsweise zweigeschossig errichtet werden.
- ##### 2.5 Bauweise
- Im Sondergebiet 1 (SO 1) ist in der abweichenden Baugrenze unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach LBauO M-V Gebäudeauflagen über 50 m zulässig.
- ##### 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Nebenanlagen, außer die unter 4.1 aufgeführten Nebenanlagen, dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden.
- ##### 4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
- ##### 4.1 Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinerhaltung sind unzulässig.
- ##### 4.2 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Kommunikationseinrichtungen sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig. Kleine Windkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- ##### 5 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsbenutzte Mischfläche (Fahrzeuge, Fußgänger, Radfahrer) auszubauen.
- ##### 6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO § 86 LBauO M-V)
- Tiefgaragen sind nur im SO 1 und im nördlich liegenden Baufeld des MI 1 Gebiets zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind außer in den dafür ausgewiesenen Bereichen unzulässig. Das GFL1 wird zugunsten der Nutzer der künftigen Tiefgarage im MI 1 und MI 2 festgelegt. Das GFL2 wird zugunsten der Allgemeinheit für die Zufahrt der Tiefgarage im SO 1 festgelegt.
- ##### 7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG)
- ##### 7.1 Ausgleichsmaßnahme (A): Pflanzung von Bäumen
- Es sind insgesamt 100 Bäume mit einer Qualität von H 3x v. m. DB (Drahtballen) verpflanzt (v). Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Die Pflanzungen haben durch ein entsprechendes Fachpersonal zu erfolgen. 91 Bäume sind entsprechend der Planzeichnung in den Standorten herzustellen. 9 weitere Bäume sind innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB zu pflanzen.
- ##### 7.2 Ersatzmaßnahme E (außerhalb des B-Plangebietes): Wiederherstellung Offenland
- Die ehemalige Hundestafel der NVA auf der südlichen Gemeindegebiet von Peenemünde und am nördlichen Stadtrand von Karinhagen ist mit einer Fläche von 1 ha als Offenland wiederherzustellen und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahme der selbständigen Vegetationserückbildung eine Werkelt von 1 bestet und mit einer Kompensationszahl von 1,5 aufgrund der naturnahen Lage im Waldgebiet angesetzt wird, steht einem Flächenbedarf von 0,61 ein Kompensationsäquivalent von 1,05 ha entgegen. Der Kompensationsbedarf kann somit komplett ausgeglichen werden.
- Der Überschuss von 0,44 ha steht für weitere Maßnahmen zur Verfügung.
- ##### 7.3 Pflanzliste
- Für die Pflanzgebiete sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
- | | | | |
|------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Liquidambar styraciflua | Amerbaum |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Malus sylvestris | Wildapfel |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Malus in Sorten | Obst: Apfel |
| Aesculus hippocastanum | Ross-Kastanie | Prunus in Sorten | Kirsche, Pfäume |
| Betula pendula | Hänge-Birke | Pyrus communis | Birne |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Pyrus chrysantha | Zierbirne |
| Corylus laevis | Roldorn | Quercus robur | Silch-Eiche |
| Corylus colurna | Baumhasel | Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Sorbus aria | Mehlbeere |
| Juglans regia | Walnuss | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
- ##### Pflanzengüte:
- Hochstämme: H. 3xv.; mDb: 16-18 (Hochstamm, 3 x verpflanzt; mit Drahtballen; Stammumfang: in 1 m Höhe 16-18 cm)
- ##### 8. Hochwasserschutz
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB werden im Plangebiet Flächen als Flächen für den Hochwasserschutz bzw. als Fläche für Hochwasseranlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.
- ##### 9. Immissionsschutz
- Innerhalb des Plangebietes ist die Lärmpegelbereiche II bis IV als passive Lärmschutzmaßnahme zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und nach DIN 4109/6/7 festgesetzt.
- ##### 9. Bauordnungrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO M-V
- ##### 8.1 Gestalterische Maßnahmen
- Bei den gestalterischen Maßnahmen ist die gemeinsame Erklärung der Gemeinde Peenemünde zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung zu beachten.
- ##### 8.2 Fassadengestaltung
- Die Außenwände der Gebäude sind mit Putzoberflächen oder in Ziegel-Sichtmauerwerk herzustellen. Anteilig sind Glas-, Holz- und Metallflächen zulässig.
- ##### 8.3 Dachgestaltung
- Als Dachformen sind Satteldächer, Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 30° zulässig. Untergondelte Gebäude und Nebengebäude wie Garagen können eine Neigung zwischen 0° und 10° aufweisen. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Dachendeckungen für Sattel- und Pultdächer sind in naturtönen, rotbraunen oder grauen Farbtönen zu gestalten. Dachbegrünung und Solaranlagen sind zulässig.
- ##### 8.4 Werbeanlagen
- Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung angebracht werden. Sie dürfen eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten und sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Warenautomaten sind unzulässig. Flächenhafte Leuchtelemente und blinkende Lichtwerbungen sind unzulässig. Die Aufstellung je eines Hinweisschildes ist an den 2 Eingängen zum Plangebiet in einer Größe von max. 2,00 m² zulässig.
- ##### 8.5 Um die Vermessungsmarke herum sind in einem im Umkreis von 30m Bepflanzungen unzulässig.
- ##### 8.6 Beleuchtung
- Bei der Bebauung des Gebietes bzw. im gesamten Plangebiet dürfen keine Lichter oder Beleuchtungsanlagen errichtet werden, welche die Schifffahrt stören oder irrtümlicherweise durch Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen könnten oder den Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen könnten.
- ##### 8.6 Ordnungswidrigkeiten
- (1) Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt (u.a.), wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 Euro geahndet werden.
- #### II Hinweise
- ##### 1. Hochwasser- und Küstenschutz
- Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 1 NatSchG M-V) des Peenestromes. Der Ruhewasserspiegel auf Höhe des Plangebietes beträgt 2,90m NHN. Bei baulichen Anlagen ist eine Standsicherheits gegenüber Wasserständen bis 2,90m NHN und Seegangbelastungen zu gewährleisten.
- ##### 2. Altlasten
- In dem Plangebiet befinden sich Altlasten. Den entsprechenden Regeln zum Umgang mit Altlasten ist Folge zu leisten. Für den Fall von weiteren Funden im Plangebiet sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten.
- ##### 3. Kampfmittel
- Das Gebiet ist teilweise mit Kampfmitteln belastet. Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzel Funde auftreten können. Den entsprechenden Regeln zum Umgang mit Kampfmitteln bzw. beim Fund von Kampfmitteln ist Folge zu leisten.
- ##### 4. Denkmalschutz
- Im Plangebiet findet sich ein Bodendenkmal. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb der als Einzeldenkmal anerkannten Gesamtanlage „Gelände der ehemaligen Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe“. Darüber hinaus handelt es sich bei Peenemünde um eines der größten Flächendenkmäler in Deutschland. Um das Flächendenkmal zu erhalten, ist weitestgehend auf Mauern, Hecken, o.Ä. zu verzichten. Die entsprechenden Regelungen zum Denkmalschutz sind zu beachten.
- ##### 5. Fest und Aufnahmepunkte
- Im B-Plan-Gebiet befinden sich Vermessungsmarken. Daher ist den entsprechenden Regelungen zur Sicherung der Vermessungsmarken Folge zu leisten.
- ##### 6. Bohrungen
- Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb mehrerer Bergbauberechtigungen
- ##### 7. Abbruch und Sanierung
- Bei künftig geplanten Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen und Regeln zu befolgen. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschicht (Standort Ankan) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

- ##### 1.2.4 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für die Fremdenberhergung/Ladengebiet" (SO 4)
- Das Sondergebiet mit der Ziffer 4 (SO 4) dient den Nutzungsangeboten im Bereich Tourismus, Gastronomie und Dienstleistungen.
- Zulässig sind:
- Fremdenberhergung (Hotel, Hostels, Pensionen, Apartments)
 - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gastronomieerwerb zugeordnet sind
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Kleinteiliger Einzelhandel (bis zu 500 m² Verkaufsfläche)
- ##### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. §§ 16, 18, 19, 20 und 22 BauNVO und § 86 LBauO M-V)
- ##### 2.1 Grundflächenzahl
- Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet 1 (SO 1) wird für oberhalb der Geländeoberfläche zu errichtende bauliche Anlagen und unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) getrennt festgesetzt.
- ##### 2.2 Grundflächenzahl
- Für die temporäre Nutzung im SO 1 ist eine Grundfläche von insgesamt 3.200 m²/GR gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Davon dürfen einzelne Einrichtungen mit einer maximalen Größe von 20 m²/GR in modularer Bauweise errichtet werden.
- Ausnahmsweise können Arbeitsräume jeweils mit einer maximalen Größe von 70 m²/GR sowie Konferenz- und Veranstaltungsräume jeweils mit einer maximalen Größe von 200 m²/GR ebenso im Modulbau zugelassen werden.
- ##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- Als höchstzulässiges Maß für Vollgeschosse gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.
 - Die maximale Firsthöhe des Gebäudes im Sondergebiet 1 (SO 1) darf eine Höhe von 17,5 m über der OK der angrenzenden Straße nicht überschreiten.
- ##### 2.4 Vollgeschosse
- Die Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Für die temporäre Nutzung im SO 1 dürfen Modulbauten ausnahmsweise zweigeschossig errichtet werden.
- ##### 2.5 Bauweise
- Im Sondergebiet 1 (SO 1) ist in der abweichenden Baugrenze unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach LBauO M-V Gebäudeauflagen über 50 m zulässig.
- ##### 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Nebenanlagen, außer die unter 4.1 aufgeführten Nebenanlagen, dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden.
- ##### 4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
- ##### 4.1 Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinerhaltung sind unzulässig.
- ##### 4.2 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Kommunikationseinrichtungen sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig. Kleine Windkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- ##### 5 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsbenutzte Mischfläche (Fahrzeuge, Fußgänger, Radfahrer) auszubauen.
- ##### 6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO § 86 LBauO M-V)
- Tiefgaragen sind nur im SO 1 und im nördlich liegenden Baufeld des MI 1 Gebiets zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind außer in den dafür ausgewiesenen Bereichen unzulässig. Das GFL1 wird zugunsten der Nutzer der künftigen Tiefgarage im MI 1 und MI 2 festgelegt. Das GFL2 wird zugunsten der Allgemeinheit für die Zufahrt der Tiefgarage im SO 1 festgelegt.
- ##### 7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG)
- ##### 7.1 Ausgleichsmaßnahme (A): Pflanzung von Bäumen
- Es sind insgesamt 100 Bäume mit einer Qualität von H 3x v. m. DB (Drahtballen) verpflanzt (v). Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Die Pflanzungen haben durch ein entsprechendes Fachpersonal zu erfolgen. 91 Bäume sind entsprechend der Planzeichnung in den Standorten herzustellen. 9 weitere Bäume sind innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB zu pflanzen.
- ##### 7.2 Ersatzmaßnahme E (außerhalb des B-Plangebietes): Wiederherstellung Offenland
- Die ehemalige Hundestafel der NVA auf der südlichen Gemeindegebiet von Peenemünde und am nördlichen Stadtrand von Karinhagen ist mit einer Fläche von 1 ha als Offenland wiederherzustellen und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahme der selbständigen Vegetationserückbildung eine Werkelt von 1 bestet und mit einer Kompensationszahl von 1,5 aufgrund der naturnahen Lage im Waldgebiet angesetzt wird, steht einem Flächenbedarf von 0,61 ein Kompensationsäquivalent von 1,05 ha entgegen. Der Kompensationsbedarf kann somit komplett ausgeglichen werden.
- Der Überschuss von 0,44 ha steht für weitere Maßnahmen zur Verfügung.
- ##### 7.3 Pflanzliste
- Für die Pflanzgebiete sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
- | | | | |
|------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Liquidambar styraciflua | Amerbaum |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Malus sylvestris | Wildapfel |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Malus in Sorten | Obst: Apfel |
| Aesculus hippocastanum | Ross-Kastanie | Prunus in Sorten | Kirsche, Pfäume |
| Betula pendula | Hänge-Birke | Pyrus communis | Birne |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Pyrus chrysantha | Zierbirne |
| Corylus laevis | Roldorn | Quercus robur | Silch-Eiche |
| Corylus colurna | Baumhasel | Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Sorbus aria | Mehlbeere |
| Juglans regia | Walnuss | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
- ##### Pflanzengüte:
- Hochstämme: H. 3xv.; mDb: 16-18 (Hochstamm, 3 x verpflanzt; mit Drahtballen; Stammumfang: in 1 m Höhe 16-18 cm)
- ##### 8. Hochwasserschutz
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB werden im Plangebiet Flächen als Flächen für den Hochwasserschutz bzw. als Fläche für Hochwasseranlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.
- ##### 9. Immissionsschutz
- Innerhalb des Plangebietes ist die Lärmpegelbereiche II bis IV als passive Lärmschutzmaßnahme zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und nach DIN 4109/6/7 festgesetzt.
- ##### 9. Bauordnungrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO M-V
- ##### 8.1 Gestalterische Maßnahmen
- Bei den gestalterischen Maßnahmen ist die gemeinsame Erklärung der Gemeinde Peenemünde zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung zu beachten.
- ##### 8.2 Fassadengestaltung
- Die Außenwände der Gebäude sind mit Putzoberflächen oder in Ziegel-Sichtmauerwerk herzustellen. Anteilig sind Glas-, Holz- und Metallflächen zulässig.
- ##### 8.3 Dachgestaltung
- Als Dachformen sind Satteldächer, Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 30° zulässig. Untergondelte Gebäude und Nebengebäude wie Garagen können eine Neigung zwischen 0° und 10° aufweisen. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Dachendeckungen für Sattel- und Pultdächer sind in naturtönen, rotbraunen oder grauen Farbtönen zu gestalten. Dachbegrünung und Solaranlagen sind zulässig.
- ##### 8.4 Werbeanlagen
- Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung angebracht werden. Sie dürfen eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten und sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Warenautomaten sind unzulässig. Flächenhafte Leuchtelemente und blinkende Lichtwerbungen sind unzulässig. Die Aufstellung je eines Hinweisschildes ist an den 2 Eingängen zum Plangebiet in einer Größe von max. 2,00 m² zulässig.
- ##### 8.5 Um die Vermessungsmarke herum sind in einem im Umkreis von 30m Bepflanzungen unzulässig.
- ##### 8.6 Beleuchtung
- Bei der Bebauung des Gebietes bzw. im gesamten Plangebiet dürfen keine Lichter oder Beleuchtungsanlagen errichtet werden, welche die Schifffahrt stören oder irrtümlicherweise durch Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen könnten oder den Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen könnten.
- ##### 8.6 Ordnungswidrigkeiten
- (1) Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt (u.a.), wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 Euro geahndet werden.
- #### II Hinweise
- ##### 1. Hochwasser- und Küstenschutz
- Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 1 NatSchG M-V) des Peenestromes. Der Ruhewasserspiegel auf Höhe des Plangebietes beträgt 2,90m NHN. Bei baulichen Anlagen ist eine Standsicherheits gegenüber Wasserständen bis 2,90m NHN und Seegangbelastungen zu gewährleisten.
- ##### 2. Altlasten
- In dem Plangebiet befinden sich Altlasten. Den entsprechenden Regeln zum Umgang mit Altlasten ist Folge zu leisten. Für den Fall von weiteren Funden im Plangebiet sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten.
- ##### 3. Kampfmittel
- Das Gebiet ist teilweise mit Kampfmitteln belastet. Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzel Funde auftreten können. Den entsprechenden Regeln zum Umgang mit Kampfmitteln bzw. beim Fund von Kampfmitteln ist Folge zu leisten.
- ##### 4. Denkmalschutz
- Im Plangebiet findet sich ein Bodendenkmal. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb der als Einzeldenkmal anerkannten Gesamtanlage „Gelände der ehemaligen Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe“. Darüber hinaus handelt es sich bei Peenemünde um eines der größten Flächendenkmäler in Deutschland. Um das Flächendenkmal zu erhalten, ist weitestgehend auf Mauern, Hecken, o.Ä. zu verzichten. Die entsprechenden Regelungen zum Denkmalschutz sind zu beachten.
- ##### 5. Fest und Aufnahmepunkte
- Im B-Plan-Gebiet befinden sich Vermessungsmarken. Daher ist den entsprechenden Regelungen zur Sicherung der Vermessungsmarken Folge zu leisten.
- ##### 6. Bohrungen
- Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb mehrerer Bergbauberechtigungen
- ##### 7. Abbruch und Sanierung
- Bei künftig geplanten Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen und Regeln zu befolgen. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschicht (Standort Ankan) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

- ### Präambel
- Auf Grundlage des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2805, 2831), sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenemünde vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Ortszentrum Peenemünde" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:
- ### Verfahrensvermerke
- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.07.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger "Der Usedomer Norden" am 24.07.2013.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG M-V beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger "Der Usedomer Norden" am 18.11.2015, vom 30.11.2015 bis zum 06.01.2016 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.11.2015 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten im Amt Usedom-Nord gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr

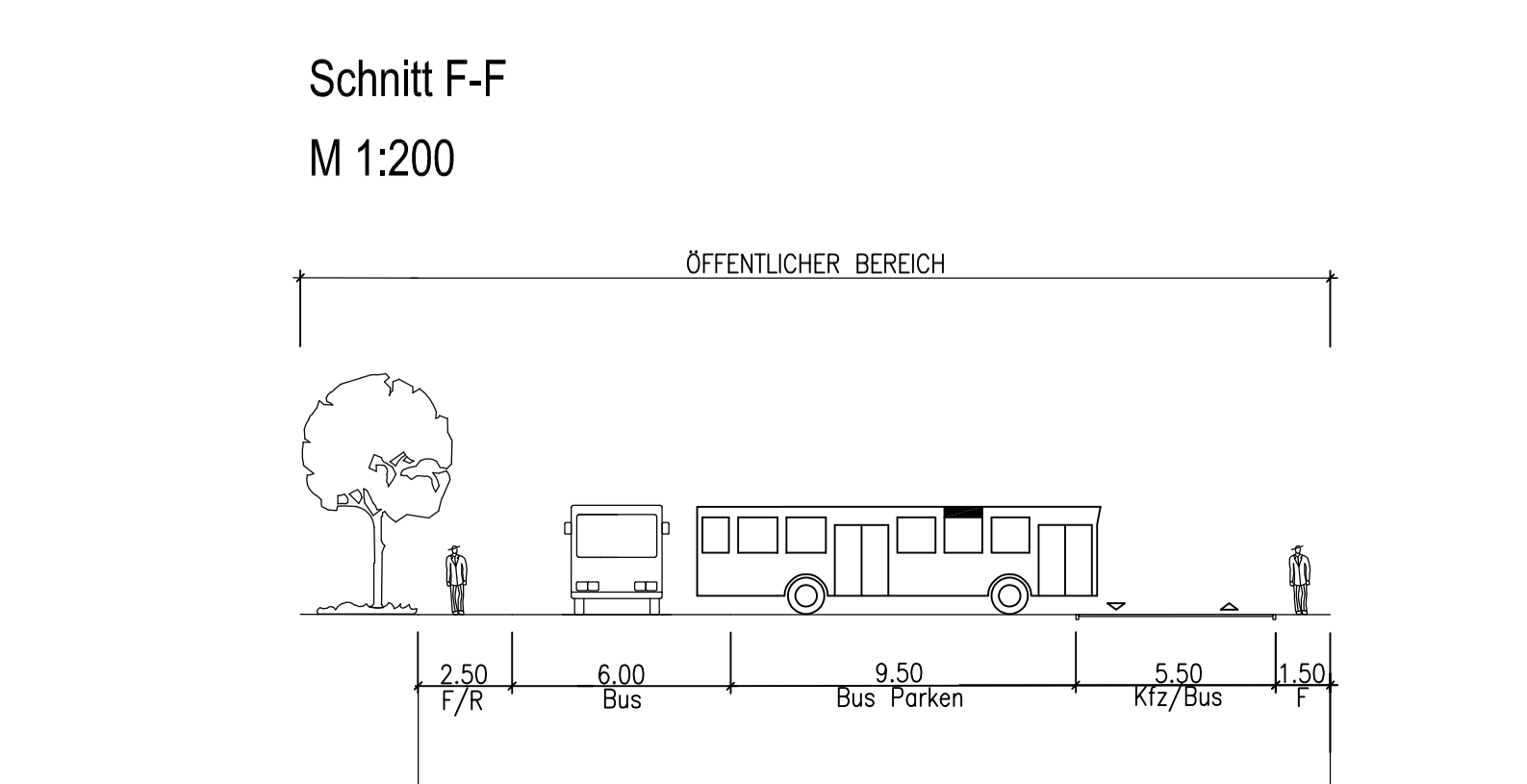
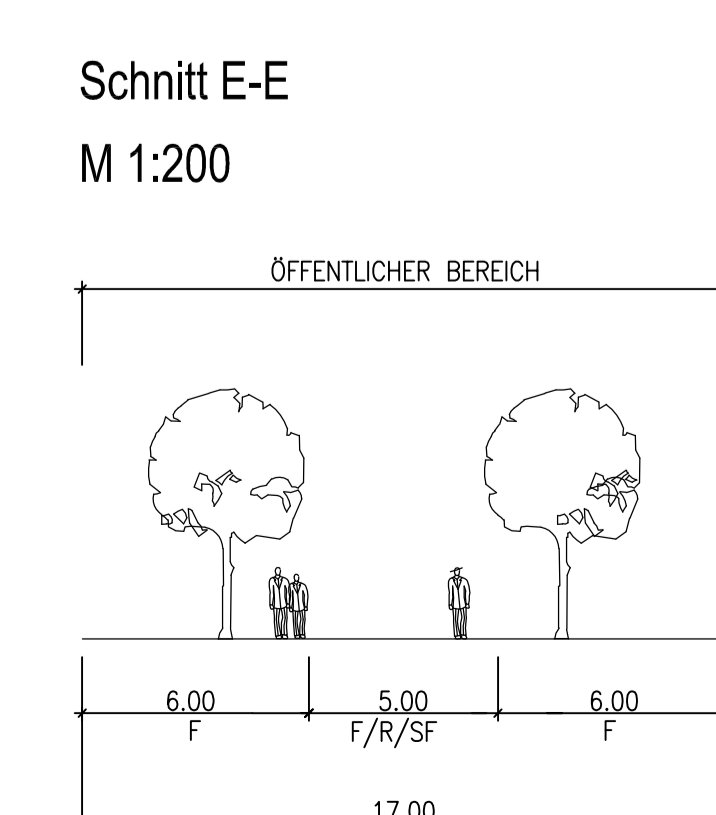
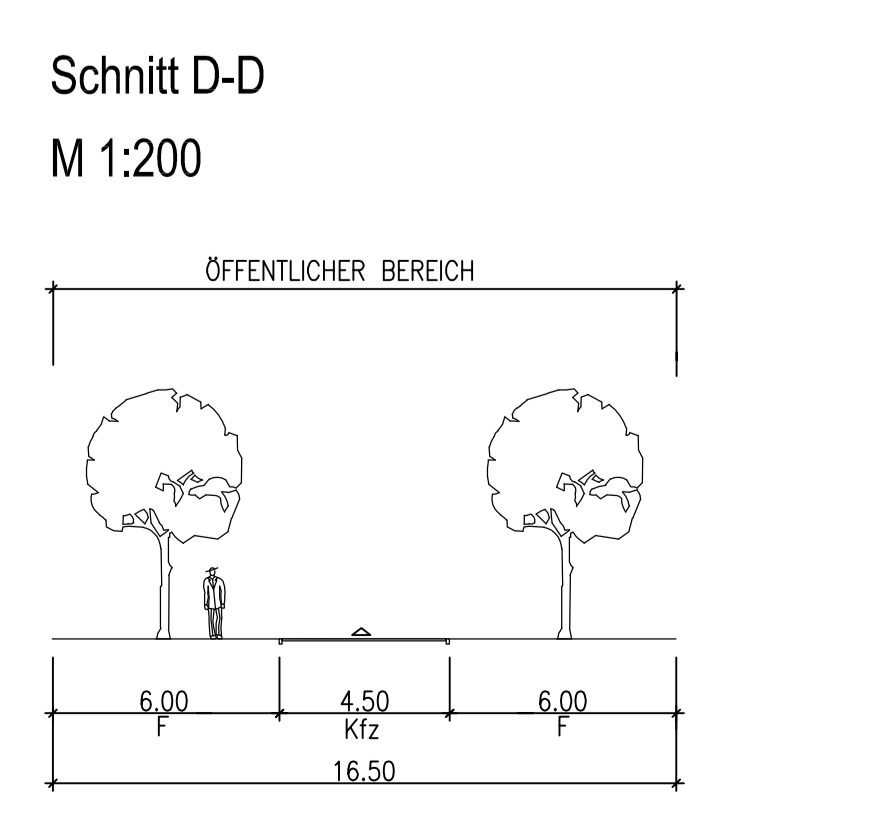
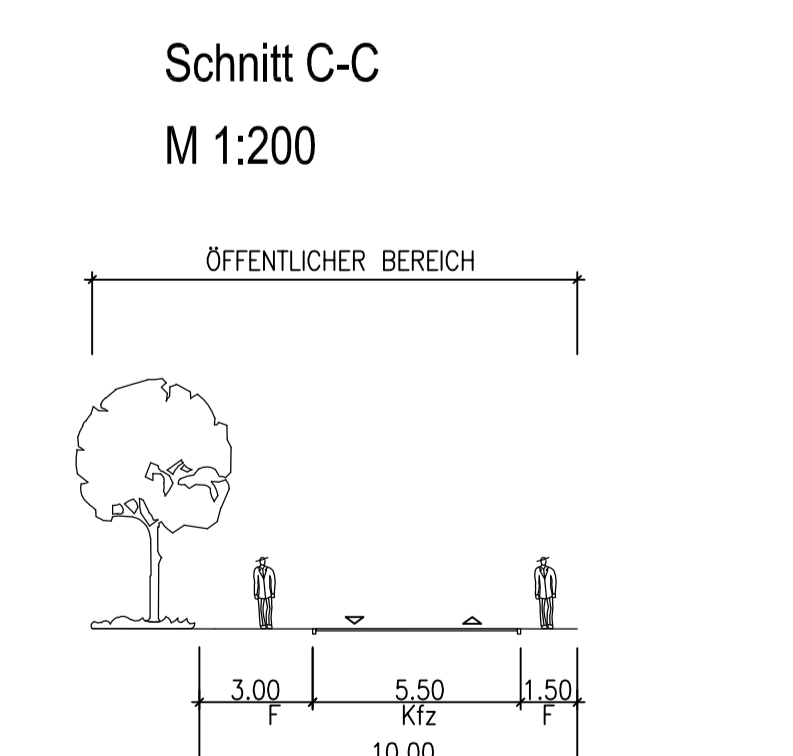
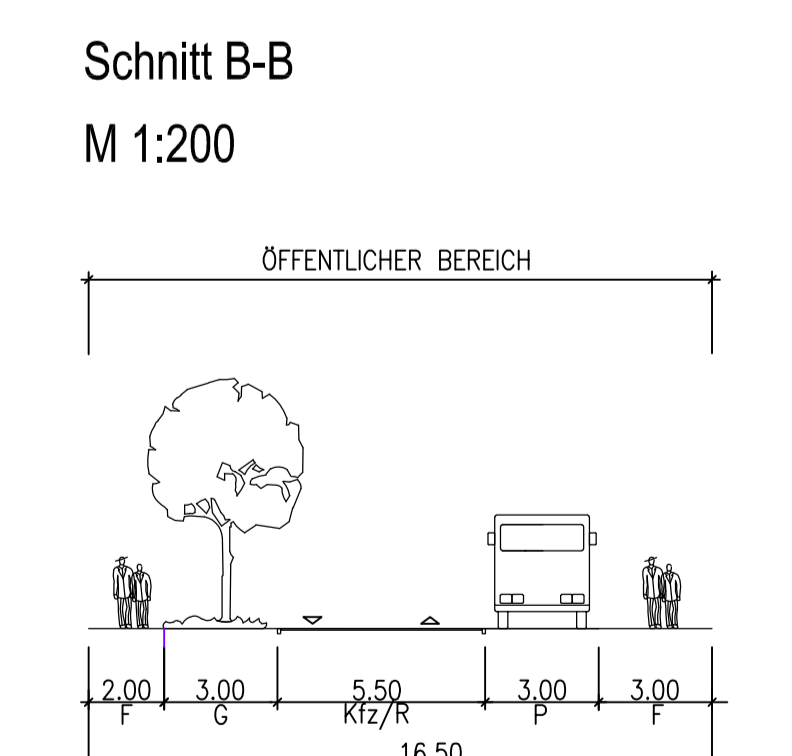
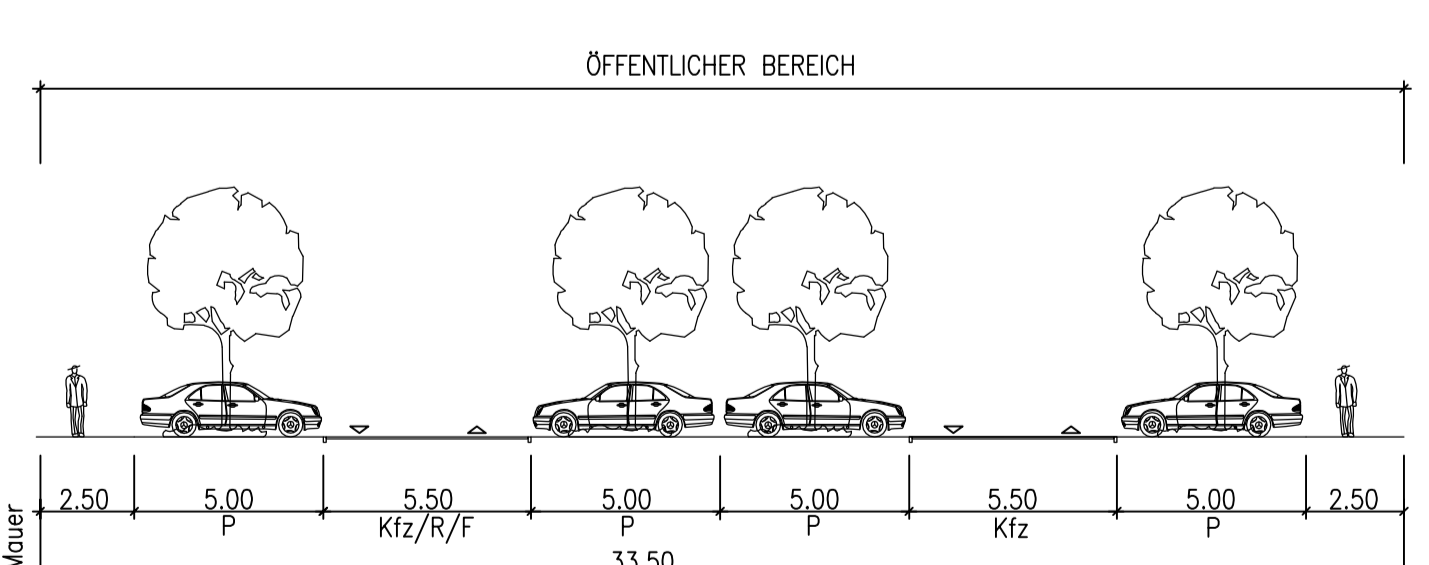
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtsanzeiger "Der Usedomer Norden" bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde bekannt gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 - Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterfüllten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung Peenemünde als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
 - Die Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
 - Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald vom erteilt.

MI 1	II	MI 2	II	SO 1	III	SO 2	II	SO 3.1	II	SO 4.1	II	SO 4.2	II
0,4	0,8	0,4	0,8	12,0	1,2	0,5	1,0	0,4	1,0	0,4	1,0	0,4	1,0
TH 7,50	PD/DF DN bis 30°	TH 7,50	PD/DF DN bis 20°	TH 15,0	PD/DF DN bis 20°	TH 7,50	PD/DF DN bis 30°	TH 7,50	OKFF 3,20	TH 7,50	SD/DF DN bis 30°	TH 7,50	SD/DF DN bis 30°
O		O		a		O		O		O		O	

Regelquerschnitte (ohne Normcharakter)

M 1:200

Kfz - Kraftfahrzeuge
SF - Sonderfahrzeuge
F - Fußweg
G - Grün
P - Parken
R - Radfahren



Bebauungsplan Nr. 12 "Ortszentrum Peenemünde"

Gemeinde Peenemünde

