

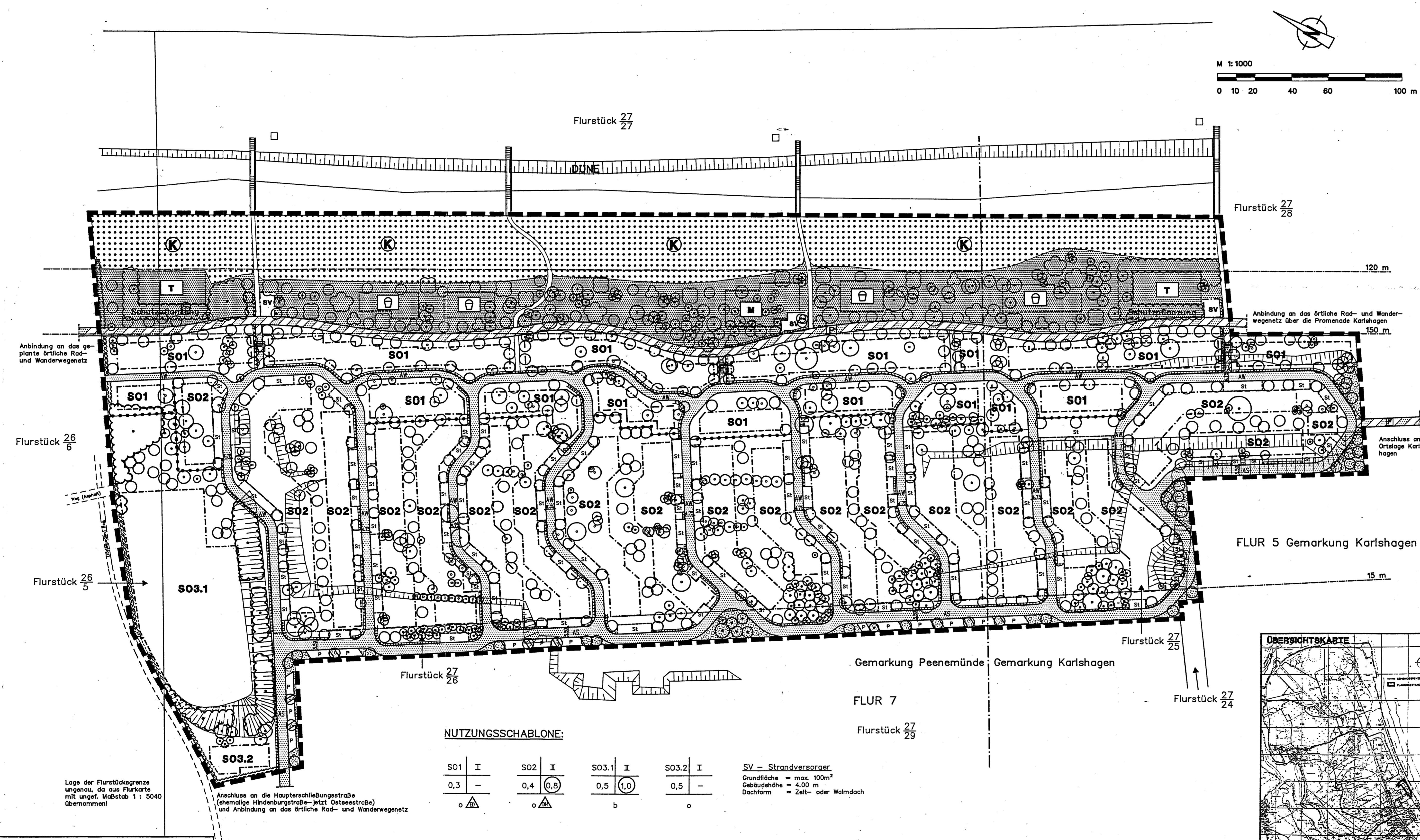
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2

FERIENZENTRUM "AN DER DÜNE"

DER GEMEINDE PEENEMÜNDE LANDKREIS OSTVORPOMMERN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

OSTSEE



NUTZUNGSSCHABLONE:

SO1 I	SO2 II	SO3.1 II	SO3.2 I
0,3	0,4	0,5	0,5

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

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2523) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland Investitionserleichterungen 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 ... 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)**
- 601 - 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
 als Höchstgrenze (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
 max. Firsthöhe (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO): max.FH
- 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
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 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
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Fußgängerbereich
 Promenade
 Einfahrtbereich
 Fußwege
- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- Zweckbestimmung
 Spielplatz
 Tennisplatz
 Minigolfanlage, Bocce, Badminton, Streetball
 VERKEHRSGRÜN UND SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
- Erhaltungsgeld für Bäume und Baumgruppen
 Erhaltungsgeld für Sträucher
 Erhaltungspflicht für Bäume und Baumgruppen
 Erhaltungspflicht für Sträucher
 Pflegegeld für Bäume
 Pflegegeld für Sträucher
 Schutzpflanzung
- FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)**
- Küstenschutzwall
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- erforderlicher Stellplatzbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 Strandsorgor
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 —Abstandsabstände im 200 m Uferschutzstreifen
 Grenze der lockeren Bebauung
 Grenze der verdichteten Bebauung

TEIL B - TEXT

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Flaumgerechtheitsfestsetzungen**
- 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 Sportvereinsvereinsanlagen als öffentlicher Bereich, zulässig sind:
 - 1 Minigolfanlage
 - 2 Tennisplätze
 - 3 Strandkörbe einschl. Bocce, Badminton und Streetball
 - 4 Kinderspielfläche
 - 5 Strandversorger
 - 3 Strandversorgeranlagen in Leichtbauweise mit je 50 m² max. Gebäudegrundfläche und 50 m² für Freisitzfläche in Form von Holzroststulpelementen
 - Bereich der verdichteten Bebauung
 - SO 1 und SO 2 für Appartementhäuser gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO mit max. 1.200 Betten
 - SO 3.1 und SO 3.2 für Infrastrukturmaßnahmen als öffentlicher Bereich, zulässig sind:
 - SO 3.1 - Verwaltungsgelände, Fahrradverleih, Hausteilerei
 - SO 3.2 - 1 Nahversorgungseneinrichtung
 - 2 Restaurants
 - 1 Wäscherei
 - 1 Mehrzweckhalle
 - unzulässig sind:
 - SO 3.2 - großflächige Einzelhandelseinrichtungen
 - Ausweisung von Inneentstreuungen in den Teilgebieten SO 1 und SO 2 wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens auf max. 0,5 m von der Oberkante der Außenkante festgesetzt.
 - Die Traufhöhe bei 1-geschossigen Gebäuden wird auf max. 3,0 m, bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 6,5 m über Oberkante Pfahlgründung 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.
- 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 festgelegt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In den Teilgebieten SO 1 und SO 2 wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens auf max. 0,5 m von der Oberkante der Außenkante festgesetzt.
 - Die Traufhöhe bei 1-geschossigen Gebäuden wird auf max. 3,0 m, bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 6,5 m über Oberkante Pfahlgründung 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.
- Baumweise (§ 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 festgelegt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 1. V. m. § 23 BauNVO)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 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.
- 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 Baufeldern stehen unter Erhaltungsschutz.
 - Bäume, Baumgruppen und Sträucher mit Erhaltungspflicht dürfen nur entfernt werden, wenn für die Baumaßnahmen keine Pflanzung zum Erhalt der Gebölze 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 (z.B. Pflanzstandorte, Grünordnungsplan). Zum Schutz von Gehölzen während der Baumaßnahmen ist die DIN 19290 zu beachten.
 - Auf dem Gesamtgrundstück sind ca. 325 Bäume und ca. 668 Sträucher entsprechend den Festlegungen zu pflanzen.
 - Anpflanzgebiete können auf der Basis der Objektplanung und Erschließungsprojekte eingesetzt werden. Eine Pflanzung ist bis zu 3 m oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.
 - Alle im Plan eingezeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen (s. Anlage C zum B-Plan).
 - Die öffentlichen Grünflächen mit einer Fläche von 12,37 m² sind keiner intensiven Nutzung ausgesetzt sind, sind als extensive Freizeitanlagen (Magerrasenflächen) anzulegen.
 - Eine Pflanzung ist nicht gestattet, die Mahd soll 2 - 4 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.
 - Daneben sind gruppenweise Bäume, als Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.3 zu pflanzen.
 - Die intensiv genutzten Bereiche, wie Spiel- und Sportanlagen, außer Tennisplätzen und Bocciafeldern, sind als extensive Freizeitanlagen anzulegen und zu unterhalten.
 - Für die Pflanzung sind auf 200 m² Fläche mindestens 1 mittelgroßer Baum, als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.2, 2 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, als Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.2, dazu zwischen 3-reihig 25 Sträucher der Artenliste 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 wasserdrucktauglichen Materialien wie Rasengitterstein, bzw. -platten zu befestigen.
 - In den Parkflächen entlang der Anliegerstraße, westlich des Grundstückes, ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 1 großblättriger Baum, als Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.1 zu pflanzen.
 - Die nicht überbauten Flächen in den SO-Gebieten sind als Grünflächen, bzw. Erhaltungsgeldflächen 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 Stellplätzen und ist auf den nicht überbauten Flächen zu verteilen:
 - je 1 Stellplatz - 1 Baum
 - je 5 Stellplätze - 2 - 3 Bäume.
 - Die Verkehrs- und sonstigen Grünflächen sind entsprechend dem Pflanzgebot in der Planzeichnung mit großblättrigen Bäumen, als Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, entsprechend der Artenliste 1.13.1 zu bepflanzen. Die beumten Flächen sind mit bodenbedeckenden Sträuchern wie Cotoneaster procerus, Cotoneaster horizontalis, Berberis - kalina, Wacholder - juniperus als pflegeleichte Fläche zu bepflanzen.
 - Zur Abgrenzung des Grundstückes, im nördlichen Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Strandanlage für Tagesplätze), ist eine dicht ansetzende Pflanzung pro m² Strand mit Pflanzgut 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt, entsprechend der Artenliste 1.13.4, anzulegen.
 - Der Küstenschutzwall ist zu erhalten und zu pflegen. Entlang der Strandanlage ist eine 2-reihige Strauschpflanzung, im Abstand von 2 m im Vernetz, in der Pflanzqualität 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt, entsprechend der Artenliste 1.13.3, anzupflanzen.
 - Die Fußwege sind mit wasserdrucktauglichen Materialien (unverfestigte Plaster) auszustatten. Notwendige Einfliegungen sind niveaugleich auszubilden.
 - Zugänge zum Strand sind nur über vorhandene Wegeführungen zulässig.
 - Im Bereich der Dünen sind die Strandzugänge 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 Begleitbereichs (Anlage 2 zum B-Plan) herzustellen.
- Baumunterstützung**
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518/GS M.-V. Gl. Nr. 2130-3; ber. GVBl. S. 635)
 - Außere Gestaltung 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 Krüppeldachdächer, für Hausgruppen auch höhenmäßig versetzte Pultdächer mit entgegengesetzter Neigung zulässig.
 - Gestaltung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 Abs. 1 LBAuO M-V)
 - Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Peenemünde vom 18.05.1995. Die ordentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.06.1995 bis zum ... erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.07.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.07.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.07.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.07.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.07.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.07.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.07.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.07.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung Peenemünde hat am 23.07.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird durch den Landkreis Ostvorpommern vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung Peenemünde vom ... Das wurde vom Landkreis Ostvorpommern am ... bestätigt.

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

13. Die Erteilung 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 ist in der Zeit vom ... bis ... durch Ausnahme - ordentlich bekanntgemacht worden.

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

15. Die Erteilung 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 ist in der Zeit vom ... bis ... durch Ausnahme - ordentlich bekanntgemacht worden.

KARTENGRUNDLAGE

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

Beauftragter:
 Helmut Pommeroy
 44139 Dortmund 1, Hallesche Str. 6
 Tel. 0231/326997/98 Fax 521063

Beauftragter:
 Ingeborg Pommeroy
 44139 Dortmund 1, Hallesche Str. 6
 Tel. 0231/326997/98 Fax 521063

Beauftragter:
 Ingeborg Pommeroy
 44139 Dortmund 1, Hallesche Str. 6
 Tel. 0231/326997/98 Fax 521063

Beauftragter:
 Ingeborg Pommeroy
 44139 Dortmund 1, Hallesche Str. 6
 Tel. 0231/326997/98 Fax 521063

HINWEISE

- Schutz des Grundwassers
- Die Verankerung von Oberflächenwasser ist unter Einhaltung der Richtlinien für Straßenbauarbeiten in Wasserschutzgebieten und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu planen.
- Vor Baubeginn ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologische Prospektion durchzuführen.
- Vor Beginn der Abris- und Erdarbeiten ist beim zuständigen Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Katastrophenschutz eine Bauebegleitung zu beauftragen.
- Kampfmittelstellen
- Bei Gefährdung der Lagefestigkeit während der Baubarbeiten ist beim zuständigen Vermessungsdienst ein Antrag auf Verlegung zu stellen.
- Ausgleichsmaßnahmen
- Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Festlegungen des landschaftspflegerischen Begleitbereichs (Anlage 2 zum B-Plan) zu beachten.
- Werbeanlagen
- Landeshöhen und Beschleunigungskörper, die von Wasserströmen aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzugeben.