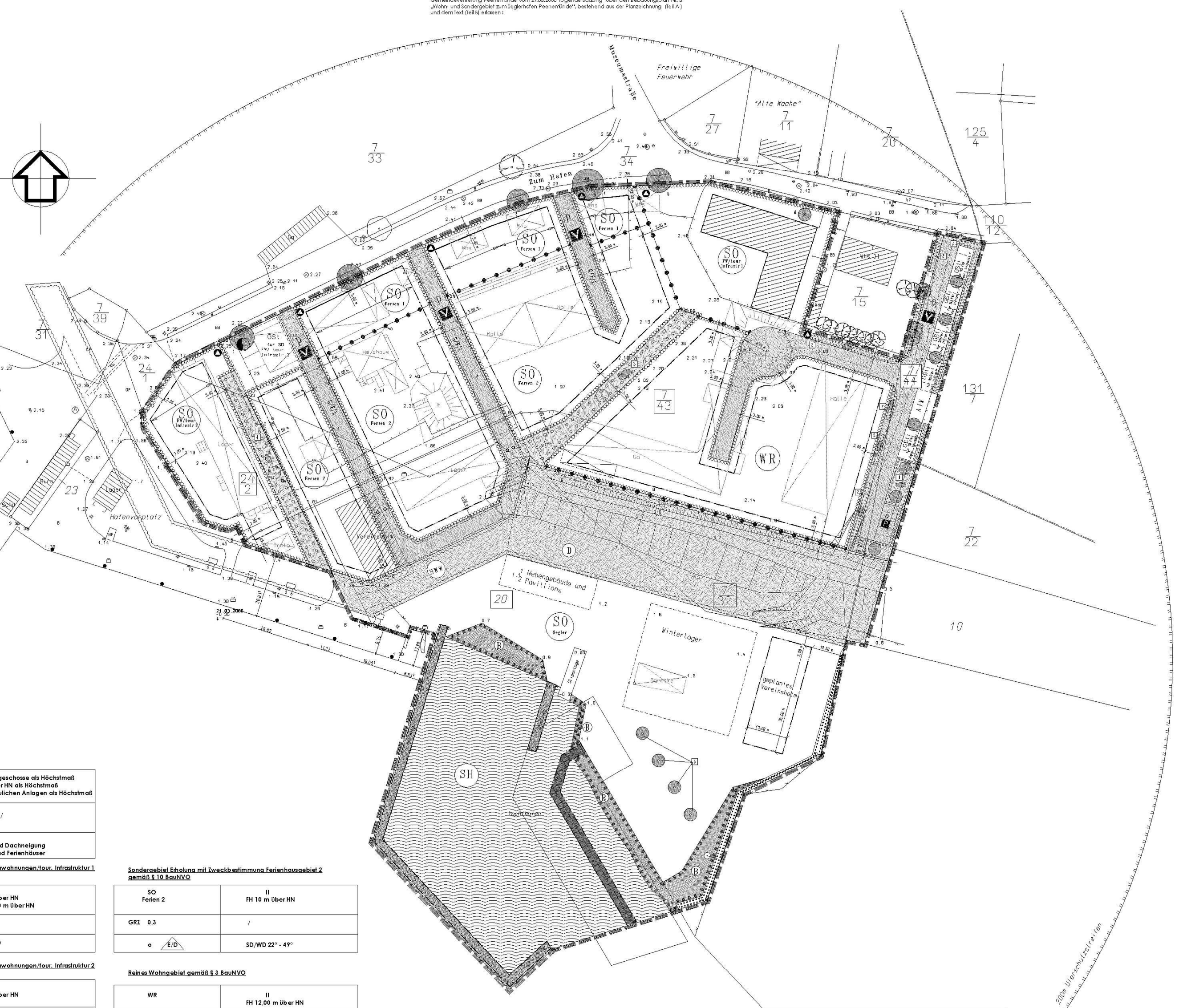
SATZUNG DER GEMEINDE PEENEMÜNDE ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"WOHN- UND SONDERGEBIET ZUM SEGLERHAFEN PEENEMÜNDE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1 : 500

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr.64, S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.) sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Peenemünde vom 27.03.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Sondergebiet zum Seglerhafen Peenemünde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Firsthöhe über HN als Höchstmaß Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
Grundflächenzahl/ Grundfläche als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform und Dachneigung der Wohn- und Ferienhäuser

Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen/tour. Infrastruktur 1 gemäß § 10 BauNVO (Gästehaus)

SO FW/tour. Infrastr. 1	III FH 12,50 m über HN FH Turm 16,50 m über HN
GR 660 m²	/
a	SD/WD

Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen/tour. Infrastruktur 2 gemäß § 10 BauNVO (am Hafenvorplatz)

SO FW/tour. Infrastr. 2	IV FH 15,00 m über HN
GRZ 0,4	/
o	FD/WD

Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 1 gemäß § 10 BauNVO

SO Ferien 1	III FH 16,00 m über HN
GRZ 0,4	/
o	SD/WD 22° - 49°

Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 2 gemäß § 10 BauNVO

SO Ferien 2	II FH 10 m über HN
GRZ 0,3	/
o E/D	SD/WD 22° - 49°

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

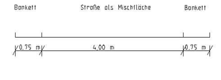
WR	II FH 12,00 m über HN
GRZ 0,4	/
o E	SD/WD 22° - 49°

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Seglerhafen gemäß § 11 BauNVO

SO Segler	I Höhe über HN: 8,00 m
GR Vereinshaus 430 m² GR Steganlagen 730 m²	/
Vereinshaus: o	Vereinshaus: bis 25°

STRASSENQUERSCHNITT M. : 1 : 50

REGELQUERSCHNITT



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt werden

- das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.

  Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von
  1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

  werden nicht zugelassen.

- das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

  Zulässig sind im:
  SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1
  - Ferienwohnungen
  - kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen

  SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2
  - Ferienwohnungen
  - kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
  - Gastronomie
  - Mehrzweckräume für den Seglerhafen

  Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohneinheit als Hausmeisterwohnung.

  SO Ferienhausgebiet 1 und 2
  - Ferienhäuser, Ferienwohnungen

- das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Seglerhafen gemäß § 11 (2) BauNVO.

  Zulässig sind:
  - Bootsstege für insgesamt 50 Liegeplätze
  - Slipanlage
  - Infrastruktureinrichtungen
    - Vereinsräume des Seglervereins
    - Sanitäreinrichtungen
    - Lagerräume

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:
- Treppenanlagen,
- Balkone, Loggien,
- Dachüberstände bis max. 0,7 m und
- ebenerdige Terrassenflächen

Zur Fassadengliederung sind Rücksprünge hinter die Baulinie bis maximal 1,00 m zugelassen.

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Straße „Zum Hafen" und den vorderen Baulinien bzw. der gedachten Verlängerung der Baulinie errichtet werden.

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

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich im Reinen Wohngebiet zugelassen.
Die an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze dargestellten Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich dem SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 zugeordnet.
Die nordöstlich des SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2 dargestellten Gemeinschaftsstellplätze sind ausschließlich diesem Baugebiet zugeordnet.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Im Reinen Wohngebiet wird je Grundstück nur ein Nebengelass mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

In den Ferienhausgebieten ist je Ferienwohnung nur ein Nebengelass mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² zulässig.

Im Seglerhafen werden ein Nebengelass mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² und bis zu zwei Pavillons mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 30 m² und einer Höhe von max. 4,50 m über HN zugelassen.

Für alle Baugebiete gilt:
Sofern ein Carport errichtet wird, ist das Nebengelass mit dem Carport zu verbinden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- **Reines Wohngebiet**
  Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.
  Maximal zulässig ist eine Dauerwohnung je Wohngebäude.
- **SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1**
  Zugelassen werden maximal 20 Ferienwohnungen.
- **SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 2**
  Je Ferienhaus werden maximal vier Wohnungen für Beherbergung zugelassen.
- **SO Ferienhausgebiet 1**
  Je Ferienhaus werden maximal vier Wohnungen für Beherbergung zugelassen.
- **SO Ferienhausgebiet 2**
  Je Ferienhaus wird maximal eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.

7. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

Die Sammelstellen für Hausmüllbehälter sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen anzuordnen.
An den Abholtagen des Entsorgungsunternehmens sind die Hausmüllbehälter von den Anliegern der jeweiligen Erschließungswege an den in der Planzeichnung festgesetzten Sammelstellen zu deponieren.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Seglerhafen sind als Grünflächen weitgehend im derzeitigen Zustand zu belassen.

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

- Die gegenwärtige Vegetation im SO Seglerhafen ist weitgehend zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich zum Brackwasserröhricht. Das Brackwasserröhricht ist von jeglichen vorhabenbedingten anthropogenen Beeinträchtigungen freizuhalten.
- Von anthropogenen Beeinträchtigungen freizuhalten sind die linearen Gehölzstrukturen an der östliche Geltungsbereichsgrenze im SO Seglerhafen.
- Die im Geltungsbereich vorhandenen Röhrichtflächen sind zu erhalten und Beeinträchtigungen durch Verbot der Betretung und Befahrung in der Hafenordnung auszuschließen.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Aktivitäten, auch nicht vorübergehende, erlaubt, die in Verbindung mit dem Baugeschehen stehen und geeignet sind, den Naturhaushalt zu beeinträchtigen. Überbauungen von Grünflächen und Maßnahmeflächen sind nicht erlaubt.
- Der Gehölzbestand in den Baugebieten ist mit Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
- Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Anwendungen von Auftaumitteln auf Verkehrsflächen sind verboten, da durch Versickerung eine Vegetationsbeeinträchtigung zu erwarten ist bzw. eine Beeinträchtigung des hoch anstehenden Grundwassers möglich ist.

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

Maßnahmefläche 1
An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 2reihige Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Lücken zwischen den Stellplätzen sind mit artenreichem Rasen anzusäen und mit 7 Bäumen zu bepflanzen. Es sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Sträucher sind je Art in Gruppen zusammenzupflanzen.

Maßnahmefläche 2
Auf weiteren straßenbegleitenden Maßnahmeflächen westlich und nördlich entlang der öffentlichen Straße zum Wohngebiet WR sind einreihige Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Maßnahmeflächen 3 und 4
Die Maßnameflächen zwischen den Sondergebieten und dem Sondergebiet und dem Reinen Wohngebiet sind mit artenreichem Rasen zu begrünen und Strauchgruppen sowie 13 Laubbäume zu etablieren.

Maßnahme 5
Südlich des geplanten Seglerheims sind 4 Laubbäume zu pflanzen.

Artenzusammensetzung, Pflanzqualitäten und Pflege der Gehölze:
Straucharten:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Rosa canina (Hunds-Rose)
Baumarten:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silber-Weide)
Pflanzqualitäten:
Sträucher:
2 x verpflanzt, Pflanzgröße 60 ... 150 cm, Erziehungsschnitt, freiwachsend, Pflanzabstände ca. 1,5 m
Bäume:
3 x verpflanzt m B. Mindeststammumfang 14 ...16 cm, 2 Pflanzpfähle mit Baumgurt, Rindenmulchabdeckung
Pflegemaßnahmen für Gehölze:
Gewährleistung der Pflanzungen durch einjährige Garantiepflege und zweijährige Entwicklungspflege sowie der Bewässerung; Ersatzpflanzungen bei Ausfällen

11. 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 mit den Ziffern 1 ...6 versehenen Bäume:
  1, 2, 4, 5 Ahorn, 3 Linde, 6 Fichte. Bei Abgang oder genehmigter Fällung sind diese durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu kompensieren.
- Zu erhalten sind die Bepflanzungen der Maßnahmeflächen 1 ... 4 und der Maßnahme 5. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen

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

G/F/L
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

13. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Reines Wohngebiet und Ferienhausgebiete
Für die Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen und zur baulichen Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz wird ein zeitlich begrenztes Baurecht gemäß § 9 (2) BauGB festgelegt.

Nachfolgende Festsetzungen sind für den Zeitraum bis zur Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Hochwasserschutzanlagen für den Bereich der Ortslage Peenemünde bindend:

- Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m HN (Bemessungshochwasser Außenküste) und Seegangsbelastungen zu gewährleisten.
- In den geplanten Wohn- bzw. Beherbergungsgebäuden ist eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,65 m über HN einzuhalten.
- Die Anlage von Kellergeschossen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Bei sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Bootshaus) ist durch den Bauherren mittels geeigneter baulicher Maßnahmen ein den Nutzungserfordernissen angepasster Hochwasserschutz selbständig sicherzustellen. Es wird ein Schutz bis mindestens 2 m HN (entspricht in etwa HW 100) empfohlen.
- ist durch objektbezogene Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von wasserdichten Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen) eine Überflutungsgefährdung bis 2,65 m HN auszuschließen.
  Bei Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen an vorhandener Wohn- und Beherbergungsbausubstanz
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,65 HN (BHW Nordspitze Usedom) zwingend zu beachten.

Mit Funktionstüchtigkeit der Hochwasserschutzanlagen erlöschen für die innerhalb der geschützten Bereiche liegenden Grundstücke die vorgenannten Anforderungen zur Höhenlage baulicher Anlagen und zur baulichen Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Seglerhafen
Das Sondergebiet Seglerhafen, welches sich seeseitig der geplanten Hochwasserschutzanlagen befindet, bleibt auch nach der Fertigstellung der Sturmflutmaßnahmen überflutungsgefährdet.
Daher behalten folgende Festsetzungen für das Sondergebiet Seglerhafen auch nach Fertigstellung des Sturmflutschutzsystems ihre Gültigkeit:
- Bei den baulichen Anlagen, die seeseitig der Hochwasserschutzanlagen vorgesehen sind, ist auch nach Fertigstellung des geplanten Sturmflutschutzsystems die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,90 m HN (Bemessungshochwasser Außenküste) und Seegangsbelastungen zu gewährleisten.
- Für die baulichen Anlagen ist auch nach Fertigstellung des geplanten Sturmflutschutzsystems mittels geeigneter baulicher Maßnahmen ein den Nutzungserfordernissen angepasster Überflutungsschutz selbständig sicherzustellen. Es ist ein Schutz bis mindestens 2 m HN (entspricht in etwa HW 100) zu gewährleisten. Eine Unterkellerung wird ausgeschlossen.

14. Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit städtebaulichen Entwicklungszielen (§ 9 (3) BauGB)

In den Sondergebieten SO Ferienwohnungen/touristische Infrastruktur 1 und 2 sind für das jeweilige Baufeld auf mindestens 50 % der Erdgeschossfläche gastronomische Einrichtungen bzw. kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen bzw. Mehrzweckräume für den Seglerhafen zulässig.

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:
- weiße und farbige Putzflächen
- Klinker
- Holzfassaden mit Farbbeschichtung
- Fachwerk
- Glaskonstruktionen

Doppelhäuser, Hausgruppen und Doppelgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

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

Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:
- Betondachsteine und Ziegel in rotem Grundton und anthrazit
- Bitumenschindeln
- Zinkblech

Im Reinen Wohngebiet ist zusätzlich Reetdacheindeckung zugelassen, wenn die Abstandsflächen gemäß § 32 LBauO M-V eingehalten werden.

Solaranlagen müssen flächig in die Dachebene eingebunden werden oder direkt auf der Dachhaut entsprechend Dachneigung angebracht werden.

Für das geplante Vereinsheim sowie untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich zulässig:
- Gründächer
- Glaskonstruktionen
- Bitumendachbahnen und Schindeln

Doppelhäuser, Hausgruppen und Doppelgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

Über die Zulassung von Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen entscheidet die Gemeindevertretung aufgrund eines begründeten Antrages.

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Im Reinen Wohngebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich als nicht selbstleuchtende Schilder oder Bemalung flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden.
Die Größe der Hinweisschilder je Ferienwohnung darf maximal 0,50 m² betragen.
Die Größe der Werbeanlagen je gewerblicher Einrichtung darf maximal 1,50 m² betragen.

Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhe der Wohn- und Ferienhäuser nicht überschreiten.

2. Einfriedungen (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

Als Einfriedungen sind nur zulässig:
- Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung
- blickdurchlässige Zäune aus Holz
- Hecken
- Feldsteinmauern

Zu den öffentlichen Wegen und Plätzen dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Bei der Anlage der Hecken sind die Arten der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen.

Abschirmungen von Terrassen sind zugelassen, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen die Abschirmungen an der Grenze zwischen den Doppelhaushälften bzw. aneinander gebauten Häusern errichtet werden.

3. Stellplätze für Hausmüllbehälter (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

Alle Stellplätze für Hausmüllbehälter sind durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 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. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern, um den ohnehin geringfügigen Eingriff in die Grundwasserneubildung weiter zu minimieren.
- Zur Minimierung von Auswirkungen auf den Bruterfolg ist das Roden von Bäumen und Sträuchern während der Hauptbrutzeit einheimischer Vögel im Zeitraum von März bis Juli verboten.
- Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen, um Versiegelungsrate und Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu minimieren.
- Zusätzliche Fällungen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
- Für die mit den Ziffern 1 ... 6 gekennzeichneten Bäume sind als Ersatz 2 Laubbäume mit Ballen, Stammumfang 18 ... 20 mit einjähriger Garantiepflege und 2jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.

IV. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

Die Kosten für die internen und externen Kompensationsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
Die externen Maßnahmen sind in einer Durchführungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde Peenemünde und dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern festzuschreiben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

HINWEISE

1. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Die Fläche liegt in einem Gelände bzw. quert ein Gelände, in dem der Munitionsbergungsdienst aufgrund vorliegender Kriegsluftbilder, dokumentierter Einzelfunde oder anderer vorliegender Unterlagen in Abhängigkeit durchzuführender Bautätigkeit weitere Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. erwartet.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.
Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung ist deshalb der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen.
Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

Das Vorhaben soll im Bereich der ehemaligen Heeresversuchsanstalt Peenemünde ausgeführt werden.
Es ist daher mit bisher im Boden verborgen liegenden Überresten der Versuchsanstalt zu rechnen.
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind daher folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
   Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Peenemünde vom 06.04.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 28.04.2006 bis zum 15.05.2006 erfolgt.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.12.2006 durchgeführt worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung einschl. Umweltbericht, FFH- Vorprüfung und Grünordnungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.12.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung einschl. Umweltbericht, FFH- Vorprüfung und Grünordnungsplan sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
haben in der Zeit vom 03.01.2007 bis zum 05.02.2007 während folgender Zeiten:

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 und

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang im Schaukasten vom 15.12.2006 bis zum 02.01.2007 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslage geändert worden.
Die von den Änderungen betroffenen Behörden und Bürger sind mit Schreiben vom 23.04.2007 erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 27.03.2008 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.03.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 einschl. Umweltbericht sowie die FFH- Vorprüfung und der Grünordnungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.03.2008 gebilligt.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

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

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom .... bis zum .... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Peenemünde (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
SO Ferien	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	BauNVO
SO FW/tour. Infrastr.	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen/ touristische Infrastruktur	§ 10	BauNVO
SO Segler	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Seglerhafen	§ 11 (2)	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GR	Grundflächen als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I - IV	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
DH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baulinie	§ 23 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
	Hauptfirstrichtung		
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
o	öffentlich		
p	privat		
P	öffentliche Parkfläche		
G/R	Geh- und Radweg		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		**§ 9 (1) 12,14**	**BauGB**
	Zweckbestimmung:		
	Trafo – Station		
	Sammelstelle für Hausmüll		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		**§ 9 (1) 16**	**BauGB**
	Wasserflächen		
	Zweckbestimmung:		
SH	Seglerhafen		
	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz		
	Zweckbestimmung:		
D	Deich		
HWW	Hochwasserschutzwand		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 25**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Erhalten: Bäume		
	Anpflanzen: Bäume		
	Umgrenzung von Flächen zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a	BauGB
	Anpflanzen: Bäume		
	Sträucher		
1 – 4	Nummerierung der Maßnahmefläche		
5	Nummerierung der Maßnahme		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 b	BauGB
	Erhaltung: Bäume		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6)	BauGB
	Zweckbestimmung:		
B	Biotop (Schilfgürtel)		
Sonstige Planzeichen			
GSt	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 4	BauGB
AFW	Umgrenzung der Aufstellfläche für die Feuerwehr	§ 9 (1) 4	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 (1) 4	BauGB
G/F/L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserschutz)	§ 9 (5) 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen
7/32	Flurstücksnummer
2.2	Höhenangaben über HN
	vorhandenes Gebäude, näher bezeichnet, Umbau geplant
	vorhandene Gebäude, näher bezeichnet, Abriss geplant
	vorhandene Zäune
	vorhandene Treppenanlagen
	vorhandene Bäume ohne Bestandsschutz mit Nummerierung
	vorhandene Steganlagen
	geplante Steganlagen
3.00m	Maßgaben im Meter
FH über HN	Firsthöhe über HN als Höchstmaß
WD	Walmdach
SD	Satteldach
FD	Flachdach
	Poller

NACHRICHTLICH

HWW	Bereich für Trasse der geplanten Hochwasserschutzwand außerhalb des Plangebietes
	200 m – Uferschutzstreifen

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Peenemünde
Gemarkung	Peenemünde
Flur	1
Flurstücke	20 teilweise, 24/2, 7/32, 7/43 und 7/44

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1 : 10.000

Satzungsfassung	03-2008	Lübcke	Lange
geänderter Entwurf	04-2007	Schulz	Lange
Entwurf	12-2006	Schulz	Lange
Vorentwurf ohne landschaftsplanerische Festsetzungen	11-2006	Schulz	Lange
Vorentwurf ohne landschaftsplanerische Festsetzungen	10-2006	Schulz	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

UPEG

Projekt: Projekt-Nr.:

Satzung der Gemeinde Peenemünde über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohn- und Sondergebiet zum Seglerhafen Peenemünde"

Auftraggeber: Moschke & Partner GbR mit Sitz in 16321 Rüdnitz, Sechsrutenweg 25

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

H/B = 890.0 / 1785.0 (1.59m²)

Allplan 2006