

SATZUNG der Gemeinde Altfähr

über den Bebauungsplan Nr. 8 "Alter Fährhafen".
 Auf Grund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Alter Fährhafen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.) Art der baulichen Nutzung

SO: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: maritimes Gewerbe

Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von maritimem Gewerbe auf den

landseitigen Flächen des Hafens. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe mit maritimer Ausrichtung mit ihren Werkstatt- und Lagergebäuden sowie

Lagerflächen und Büro- und Verwaltungsgebäuden,

- dem Betrieb des Hafens dienende Anlagen und Einrichtungen (wie z.B. stationärer Kran,

Slipanlage, Sanitäranlagen, Laden für Bootszubehör, sonstige Nebenanlagen),

- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebswohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und andere

Aufsichtspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

1.2.) Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, mit

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19(4) BauNVO).

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 4) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE (II.5 bis 8)

II.1) Trinkwasserschutzgebiet nach LWaG M-V

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altfähr. Das

TVWSG Altfähr wurde mit dem Kreisratsbeschluss 65-12/81 vom 10.03.81 festgelegt und hat

gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24348 und

43850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen). Beim

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht gemäß § 20 LWaG M-V Anzeigepflicht bei der

Landratin des Landkreises Rügen als zuständige untere Wasserbehörde.

II.2) Bundeswasserstraße

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Stralsund. Nach § 31 und § 34

Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der

Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 971 und 972)

- ist für die Errichtung die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer

Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung

einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt

werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch

ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung

beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen

oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit

Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen in oben gerannem Bebauungsplan, die

von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund

frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

II.3) Artenschutz nach § 44 BNatSchG

In den Gebäuden im Plangebiet sind Lebensstätten geschützter Tiere bekannt (Fledermäuse,

Mehlschwalben).

Für eine Sanierung des Gebäudes müssen die gefundenen Fledermausquartiere zur Vermeidung

der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen ersetzt werden (z.B. 4

x Fledermauskästen 1 FQ der Firma Schwegler sowie 2 x Fledermauskästen 1 W der Firma

Schwagler oder jeweils gleichwertige Modelle anderer Hersteller).

Sollten im Zuge von Fassadenarbeiten die Mehlschwalbennistplätze entfernt werden müssen, sind

20 Schwalbennisthilfen anzubringen (z.B. Mehlschwalbennistkasten Nr. 11 der Firma

Schwagler oder gleichwertige Modelle anderer Hersteller).

II.4) 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchG M-V

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

II.5) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen erdteckend, ist gemäß § 11

DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere

Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen

des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu

erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der

Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die

Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für

Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um

zu gewährleisten dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei

den Erdarbeiten auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V

unverzüglich fotografieren und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der

Baumaßnahmen vermieden.

II.6) Fischereirechte und fischereirechtliche Belange

Arbeiten im Gewässerbereich (z.B. Errichtung von Spundwänden oder Staganlagen) sind nicht in

der Hauptfischfangzeit der Fische auszuführen (01. April bis 31. Mai). Einträge von

Schadstoffen in das Gewässer sind zu vermeiden. Für Bauvorhaben im Gewässerbereich sind

gewässerrechtliche bzw. unzulässige Materialien zu vermeiden.

Spätestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten ist die zuständige Außenstelle des LALLF zu

informieren. Nach Beendigung der Arbeiten ist die Außenstelle ebenfalls zu informieren:

Fischereiaufsichtsstation Stralsund, Bereich Stralsund: 18436 Stralsund, Querkanal 6, Tel.

03831/293262

II.7) Hochwasser

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,50 m

HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

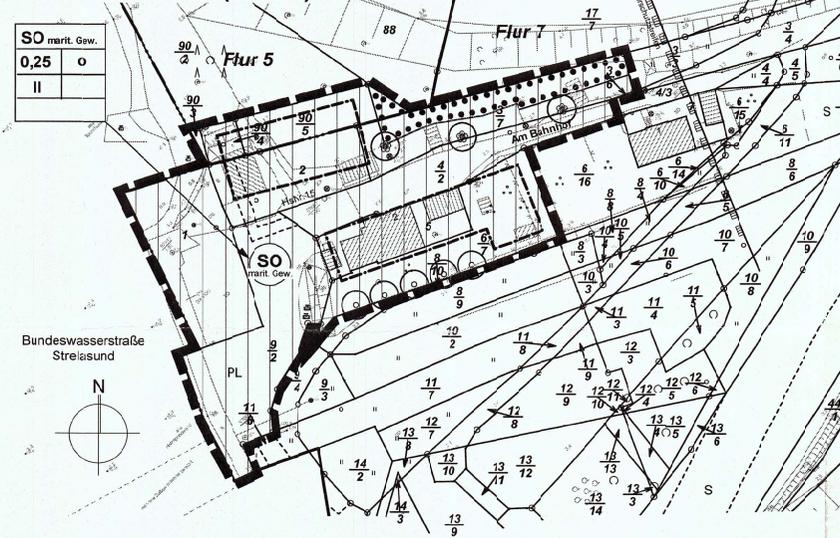
II.8) Hafennutzung

Bei der geplanten / wiedernutzbarmachung des früheren Fährhafens handelt es sich um eine

Hafenanlage, die einer Genehmigung nach § 6 Abs. 1 Ziff. 1 gemäß Wasserverkehrs- und

Hafensicherheitsgesetz - WWHSiG M-V vom 10. Juli 2008 bedarf.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

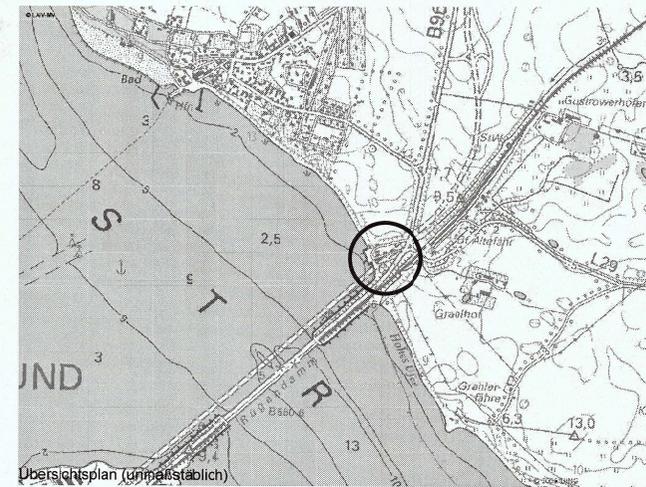


VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.11.2009
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan auszustellen, per Planungsanzeige am 30.10.2009 informiert worden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Auslegung des Entwurfs des Plans vom 01.12.2009 bis 05.01.2010 durchgeführt.
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 19.11.2009 nach § 4 (1) beteiligt und am 10.08.2010 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 06.09.2010 bis zum 08.10.2010 während folgender Zeiten montags, mittwochs von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 17.00, sowie freitags 9.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung in den Schaukästen vom 13.08.2010 bis 11.10.2010, ortsbekannt gemacht worden.
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.06.2010 und 06.05.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
- 9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 08.05.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- 10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- 11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.08.2013 in den Schaukästen als Bekanntmachung in den Schaukästen vom 13.08.2010 bis zum 11.10.2010 ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Entföher von Enschädigungsansprüchen (§ 48 BauGB) hingewiesen worden. 25.08.2013 Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

PLANZEICHEN gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 15.9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
 - 01.02.02 SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO) hier: maritimes Gewerbe
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 15.9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - 02.05.00 + 0.25 GRUNDSTÜCKSZAHL, hier: 0,25
 - 02.07.01 + II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, hier: Hochhaus
3. BAUWEISE, BAUALLEN BAUREGELN
 - 09. ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO
 - 23.01.30 OFFENE BAUWEISE
 - 23.08.20 BAUGRENZE
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - 13.01.00 NATURENTWICKLUNG UND LANDSCHAFTSCHUTZ
 - 13.02.01 ERHALT VON BÄUMEN
 - 13.02.02 PFLANZUNG VON BÄUMEN
 - 13.02.03 UMGRENZUNGSVON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN PFLANZUNGEN
 - 13.03.00 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchG M-V
16. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.13.30 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschenstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Altfähr

Bebauungsplan

Nr. 8 "Alter Fährhafen"

Satzungsfassung