

SATZUNG der Gemeinde Altefähr

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

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

1.1.1) 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 maritimem 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.

1.1.2) 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 innerhalb der

Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten (§ 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 Altefähr. Das

TVWSG Altefähr wurde mit dem Kreistagsbeschluss 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

Landrätin des Landkreises Rügen als zuständige untere Wasserbehörde.

II.2) Bundeswasserstraße

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Strelasund. 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 Einrichtung, 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 Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung

beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen,

Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit

Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen in oben genanntem Bebauungsplan, die

von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt 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 WI der Firma

Schwegler oder jeweils gleichwertige Modelle anderer Hersteller).

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

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

Schwegler oder gleichwertige Modelle anderer Hersteller).

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

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

II.5) Bodendenkmäler

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

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

Denkmalschutzbehörde 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11DSchG M-V

unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der

Baumaßnahmen vermieden.

II.6) Fischereirechtliche und fischereirechtliche Belange

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

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

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

gewässerverträgliche bzw. ungiftige Materialien zu verwenden.

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:18439 Stralsund, Querkanal 6, Tel.

03831/293262.

III.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.

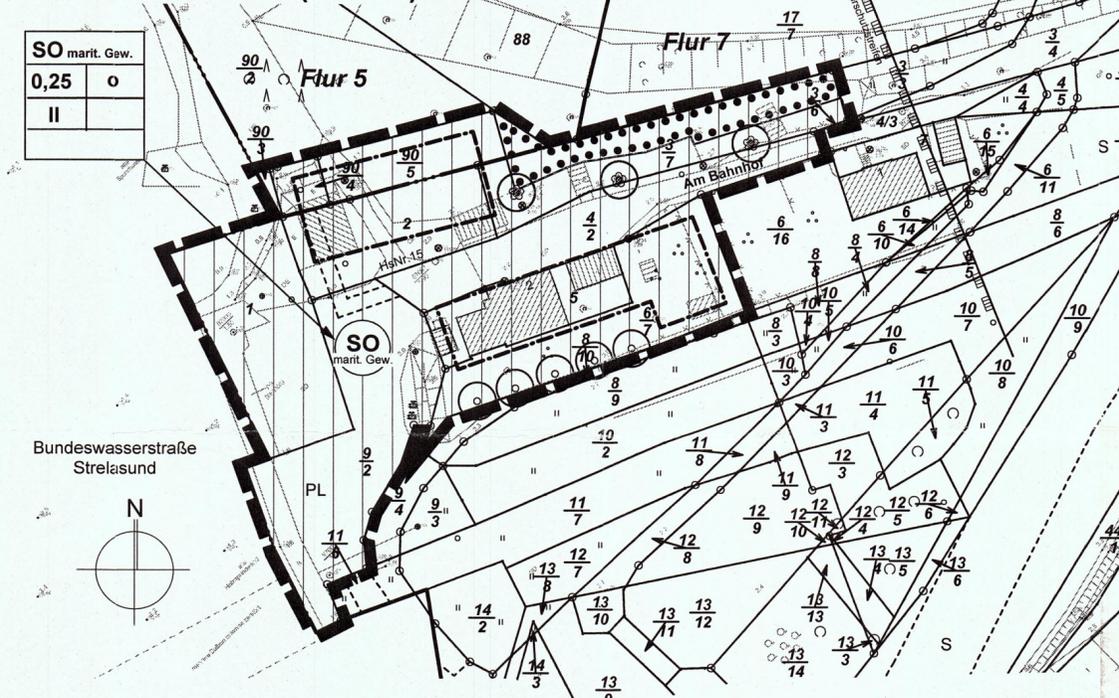
III.8) Hafennutzung

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 - VWHaSiG M-V vom 10. Juli 2008 bedarf.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

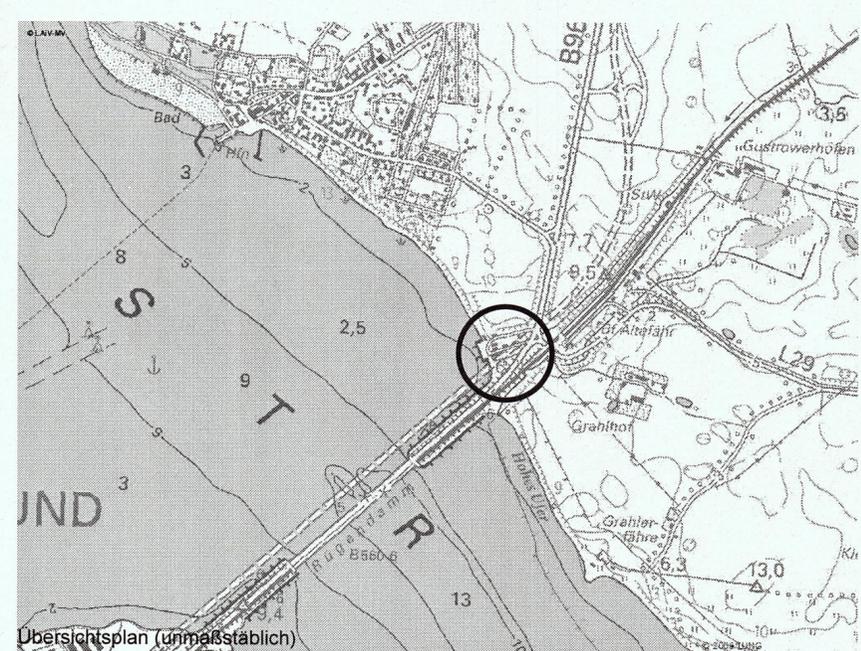


VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.11.2009
 Altefähr, den 07. OKT. 2013
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlIG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, per Planungsanzeige am 30.10.2008 informiert worden.
 Altefähr, den 07. OKT. 2013
- 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.
 Altefähr, den 07. OKT. 2013
- 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.
 Altefähr, den 07. OKT. 2013
- 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.
 Altefähr, den 07. OKT. 2013
- 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, ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Altefähr, den 13. NOV. 2013
- 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.
 Altefähr, den 07. OKT. 2013
- 8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Bergen den 9.09.2013
- 9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 06.05.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Altefähr, den 07. OKT. 2013
- 10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
 Altefähr, den 07. OKT. 2013
- 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 05. NOV. 2013 in Schaukästen als Bekanntmachung in den Schaukästen vom 13.08.2010 bis zum 05. NOV. 2013 ortsüblich bekannt 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. 25. OKT. 2013
 Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des In Kraft getreten.

PLANZEICHEN gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)
 01.02.02 SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO)
 hier: maritimes Gewerbe
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BAUNVO)
 02.05.00 GRUNDFLÄCHENZAHL, hier 0,25
 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, hier II
 02.07.01 als Höchstmaß
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §522 UND 23 BAUNVO)
 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
 03.05.00 BAUGRENZE
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9(6) BauGB)
 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 13.02.01 ERHALT VON BÄUMEN
 13.02.02 PFLANZUNG VON BÄUMEN
 13.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 13.03 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 hier: - 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG MV
 13.03.00
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)



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

Gemeinde Altefähr Bebauungsplan Nr. 8 "Alter Fährhafen" Satzungsfassung