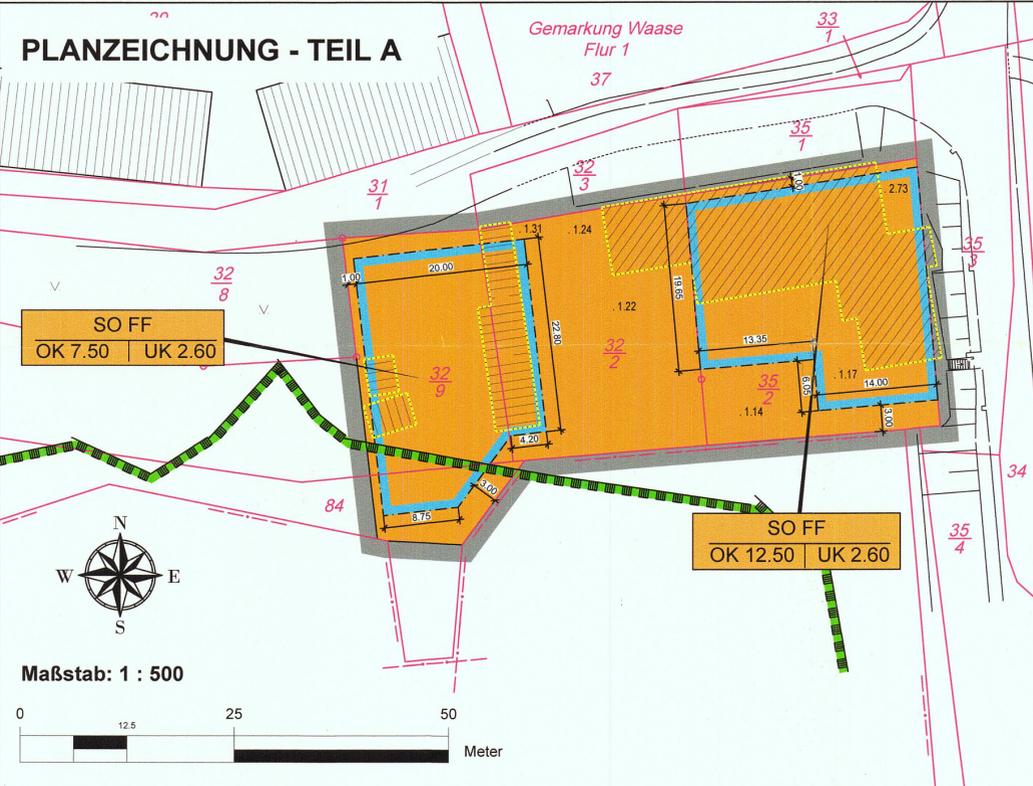


# SATZUNG DER GEMEINDE UMMANZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "HAFENQUARTIER WAASE"



**Planzeichenerklärung**

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 | 1509)**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**SO FF** Sonstiges Sondergebiet Fischerei und Fremdenbeherbergung § 11 Abs. 2 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

OK 11.50 Oberkante baulicher Anlage in Meter über DHHN 92

UK 2.60 Unterkante baulicher Anlage in Meter über DHHN 92

**3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

**4. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**II. Darstellung ohne Normcharakter**

vorh. bauliche Anlage

Abbruch vorh. baulicher Anlagen

Bemaßung in Meter

vorh. Höhe in Meter über DHHN 92

Nutzungsschablone

Kataster

**III. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

hier: FFH - Gebiet

"Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee"

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet Fischerei und Fremdenbeherbergung (SO FF) sind zulässig:
- Gebäude der Fremdenbeherbergung einschließlich Ferienwohnungen sowie die dazu notwendigen Nebenanlagen
  - fischereilich genutzte Gebäude und Anlagen einschließlich Sozial-, Lager-, Verarbeitungs- und Verkaufsräume sowie Gastronomie
- 1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 begrenzt.
- 1.1.3 Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für geplante bauliche Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO FF ist mit einer Höhe von mindestens 2,60 m über NNH im Bezugssystem DHHN 1992 herzustellen. Eine Unterkellerung ist unzulässig.

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 32/2, 32/9, 35/2, 84 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Waase.

### Plangrundlage

Entwurfsvermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill mit Stand vom 10.06.2019; Lagebezug ETRS 89, Höhenanschluss DHHN 92

## Hinweise

**Bodendenkmale**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**vorbeugender Hochwasserschutz**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Gebiet, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen. Für den betreffenden Küstenabschnitt ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,60 NHN zu berücksichtigen. Entsprechend ist für baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches eine Standsicherheit aller gegenüber dem Bemessungshochwasser zu gewährleisten. Elektrotechnische Anlagen sind so zu errichten bzw. wassergefährdende Stoffe so zu lagern sind, dass auch bei Eintritt des Bemessungshochwasser keine Gefährdungen zu besorgen sind.

**Bundeswasserstraßen**  
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine ström- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Darüber hinaus 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. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

**gesetzlich geschützte Festpunkte**  
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

## Präambel

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.08.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Hafenquartier Waase" der Gemeinde Umanz im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

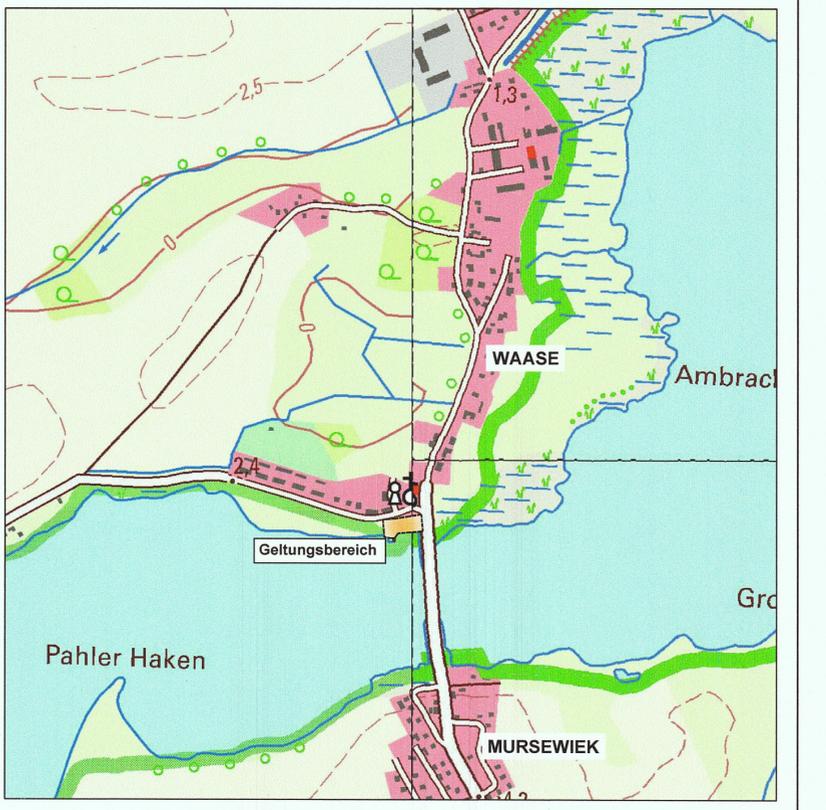
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.  
Öffentlich bestellter Vermesser  
...REHLEN... den 24. SEPT 2020
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Zeit vom 30.09.2019 bis 15.10.2019 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63c Umanz - Info.  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am 10.10.2019 informiert worden.  
Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.10.2019 bis 22.11.2019 während der Dienststunden in der Gemeinde Umanz und im Internet auf der Homepage des Amtes West Rügen, [amt-westruegen.de](http://amt-westruegen.de), nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bürgermeister  
Gemeinde Umanz, den 27.08.2020
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 24.08.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.08.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.08.2020 gebilligt.  
Der Bürgermeister  
Gemeinde Umanz, den 27.08.2020
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Der Bürgermeister  
Gemeinde Umanz, den 31.01.2022
- Die Satzung des Bebauungsplans, 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 am 02.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Die Satzung tritt mit Ablauf des 02.08.2022 in Kraft!  
Der Bürgermeister  
Gemeinde Umanz, den 31.01.2022

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Hauptsatzung der Gemeinde Umanz in der aktuellen Fassung

## Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2019



## Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Umanz "Hafenquartier Waase" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**BAUKONZEPT**  
architekten + ingenieure  
NEUBRANDENBURG GmbH  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30264  
Satzung  
August 2020

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | [info@baukonzept-nb.de](mailto:info@baukonzept-nb.de) | [www.baukonzept-nb.de](http://www.baukonzept-nb.de)