

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) SO Hafengebiet als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Das SO Hafengebiet dient der Unterbringung der landseitigen Nutzungen eines Hafens mit Nutzung durch Sport- und Freizeitboote sowie die Berufsschifffahrt und Fischerei.

- Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Hafens,
 - Anlagen zur Reparatur und Wartung von Booten als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit maritimer Ausrichtung,
 - Schank- und Speisewirtschaften, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - wassersportliche Nutzungen sowie Anlagen für die Berufsschifffahrt und Fischerei,
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Bedarf einschließlich des Bedarfs der wassereitigen Nutzungen

Ausnahmsweise sind im Obergeschoss zulässig: eine Betriebswohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und andere Aufsichtspersonen.

I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten, die Aufenthaltsräume enthalten, muss eine Höhenlage von 2,6 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,6 m NHN) sind unzulässig.

I.1.3) Nutzung der Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche „Hafen“: Die Wasserfläche Hafen dient der Anlage eines Hafens mit Nutzung durch Sport- und Freizeitboote sowie die Berufsschifffahrt und Fischerei. In den als Fläche A gekennzeichneten Bereichen der Wasserfläche „Hafen“ sind neben Bootslegeplätzen schwimmende Stege zulässig.

I.1.4) Überschreitung zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
Abweichend von § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

- im SO Hafengebiet-1 bis zu einer GRZ von 0,8,
- im SO Hafengebiet-2 bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO)

a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können nur nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen werden.

b) Einschränkung sind die für die Nutzung der Wasserfläche (Bootslegeplätze) nachzuweisenden Stellplätze nur in der für die Errichtung von Stellplätzen ausgewiesenen Fläche zulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB

II.1) Fassaden von Hauptgebäuden mit einer Grundfläche von über 50 qm sind in rotem bis braunem (Ziegel- oder Klinker-)Mauerwerk auszuführen.

II.2) Dächer sind als Sattel-, Zelt- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad - mit Dacheindeckung aus Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben anthrazit bis braun oder - in Reet- oder Rohrdeckung auszuführen.

Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

III) KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

III.1) Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB):
Bei baulichen Anlagen innerhalb der als überflutunggefährdet gekennzeichneten Bereiche (Höhenlage unterhalb 2,6 m NHN) sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen:

- für Neubauten der Nachweis der Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,6 m NHN sowie etwaigen Seegangbelastungen,
- für Neubauten mit Aufenthaltsräumen Ausschluss einer Überflutunggefährdung bis mindestens 2,6 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung, wasserdichtes Mauerwerk),
- bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,6 m NHN zu beachten.

IV) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

IV.1) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet) sowie innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

IV.2) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten u.a. ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeugeinstellplätze (Stellplatzsatzung),
- Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Gager (Baumschutzsatzung),

IV.3) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle zum Eintreten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

IV.4) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltschutzverwaltung sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

IV.4) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Das Lagern und Abfüllen wassergefährdender Stoffe der Bootswerkstatt (Altbil, Diesel, evtl. Benzin u.a.) ist gemäß § 40 der AwSV gesondert und schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen anzuzeigen.

IV.5) Artenschutz

V 1 Ökologische Baubegleitung

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

V 2 Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten, Bauaufreimungen und der Baubeginn in Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu verlegen. So wird vermieden, dass durch einen späteren Baubeginn das laufende Brutgeschäft gestört wird.

V 3 Artenschutzkontrollen bei Arbeiten im Verbotszeitraum

Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zuvor eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gehölzbestände durchzuführen. Sollten bebrütete Nistplätze vorgefunden werden, ist ein Baustopp bzw. eine Rodungssperre bis zum Abschluss der Brut und der Aufsicht der Jungtiere zu verhängen.

V 4 Kontrolle von Gebäudequartieren

Um ein Restrisiko für Fledermausquartiere und an Gebäuden brütenden Vögeln auszuschließen, sind sofern zukünftig die Ertüchtlichkeit von Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen absehbar wird die betroffenen Gebäude auf Artenvorkommen durch einen Gutachter zu prüfen. Ggf. sind dann in Abstimmung mit der UNB (Biosphärenreservatsamt) entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Arten und zum Ausgleich zerstörter Quartiere zu treffen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 8 "Hafen Gager".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 8 "Hafen Gager", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet, hier: Hafengebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §16 BauNVO)

zulässige Grundfläche als Höchstmass
 Firsthöhe als Höchstmass in Metern NHN

3. Bauweise, Baugrenzen und Linien (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: - Hafenbereich - Schwimmsteg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen hier: öffentlich, mit hafenge-bundenen Nutzungen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen hier: Wasserfläche Hafen

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Hochwasser-Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Fläche für den Hochwasserschutz hier: Anlage einer Böschung zum Schutz der östlich angrenzenden Nutzungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: - geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhalt: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Flächen, bei denen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB), hier: TF III.1

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) hier: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Bootslegeplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4), hier: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Wasserflächen

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom , bekannt gemacht durch Aushang vom bis

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen B-Plan aufzustellen, informiert worden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs vom bis zum während folgender Zeiten im Amt „Mönchgut-Granitz“ in 18586 Baabe, Göhrner Weg 1 montags, mittwochs und donnerstags von 09.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 09.00 bis 12.00 Uhr und freitags von 09.00 bis 12.00 Uhr sowie in der Tourist-Information Gager der Kurverwaltung Mönchgut in 18586 Mönchgut, Gager, Zum Hoft 15 a montags und mittwochs von 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich durchgeführt.

4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom nach § 4(1) BauGB informiert und mit Schreiben vom nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Plans zur Offenlage bestimmt und die Begründung gebilligt.

6) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom bis zum während folgender Zeiten im Amt „Mönchgut-Granitz“ in 18586 Baabe, Göhrner Weg 1 montags, mittwochs und donnerstags von 09.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 09.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 09.00 bis 12.00 Uhr sowie in der Tourist-Information Gager der Kurverwaltung Mönchgut in 18586 Mönchgut, Gager, Zum Hoft 15 a montags und mittwochs von 09.00 bis 12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr zu jedermanns Einsicht 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 durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden.

7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am geprüft und den B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.

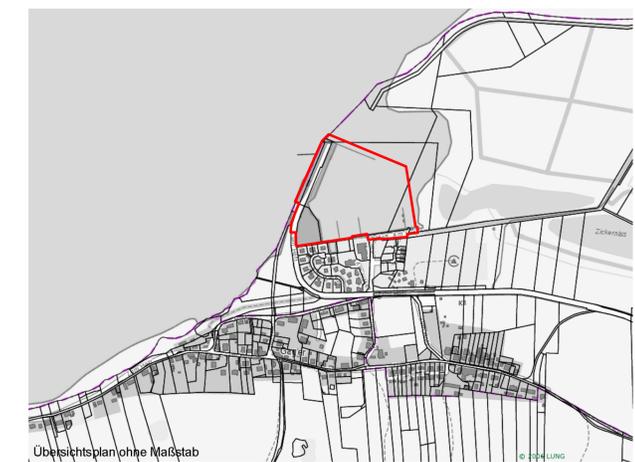
8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

9) Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

10) Die Ausfertigung des B-Plans 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der B-Plan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

11) Der Plan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Iars hertelt | Stadtplanung und Architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Mönchgut

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.8 "Hafen Gager"

Offenlagefassung

Fassung vom 20.02.2019, Stand 24.09.2021

Maßstab 1:1000