Bebauungsplan Nr. 36 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“ der Stadt Sassnitz

Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO):
Die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO Hafen gekennzeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen und Betrieben eines Seehafens, auch solcher Betriebe, die in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO unzulässig sind.

1.1 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO Hafen gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
- Anlagen und Betriebe aller Art, die in enger wirtschaftlicher, funktionaler und technischer Verbindung mit der Nutzung eines Seehafens stehen (wie z.B. Verlade- und Transporteinrichtungen, zugehörige Gleis- und Straßenverkehrsflächen, Werkstätten, Lagerplätze, Lagerhäuser, zum Betrieb von Liegeplätzen erforderliche Einrichtungen, zur Versorgung und Wartung von Schiffen erforderliche Anlagen und Betriebe),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen,
- für Produzenten, Dienstleister, Servicearbeiter eine Verkaufsfläche von maximal 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Gewerbebetriebes an der Stätte der Leistung,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- die zur Deckung des Bedarfs des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO Hafen gekennzeichneten Flächen sind nicht zulässig:
- Anlagen und Betriebe zur industriellen Herstellung von Lebensmitteln oder von Futtermitteln,
- Einrichtungen des Einzelhandels,
- Vergnügungsstätten,
- Windenergieanlagen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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

2.1 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO):
Die zulässige Grundfläche darf in den mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO Hafen gekennzeichneten Flächen durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO):
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung ist das Höhenniveau NHN.
Für technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- und Aufzugsanlagen, Antennen u. ä. sowie für eventuell technologisch notwendige Krane, die bauliche Anlagen sind, kann ausnahmsweise eine größere Höhe zugelassen werden.

3. Bauweise, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. § 6 Abs. 5 LBauO M-V):
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m und Bebauung ohne Abstand zu Grundstücksgrenzen zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
Im Weiteren gelten für die Maße der Tiefe der Abstandsflächen die Vorschriften des Bauordnungsrechts für Gewerbe- und Industriegebiete.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB):

4.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich ist für den Verkehr der Anlieger des Plangebiets sowie der über das Plangebiet erschlossenen Anlieger zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen mit Geh- und Fahrrechten zu belasten.

4.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich ist zur Versorgung der Anlieger des Plangebiets sowie der über das Plangebiet erschlossenen Anlieger zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen mit Leitungsrechten zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

II. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

2. Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. Hinweise

1. Schutz vor Hochwasser und Seegang:
Im räumlichen Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser sowie Seegang.
Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Richtlinie 2-5/2012 beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) 2,60 m NHN. Des Weiteren bestehen Seegangsbelastungen. Es sind ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu verwirklichen.

2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in den mit SO Hafen gekennzeichneten Flächen für Betriebe und Anlagen der Nachweis des Schutzes gegen Lärm gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998, S. 503) zu führen.

3. Vorgesehene Straßenverläufe (zum Hinweis in Teil A - Planzeichnung)
Aus betrieblichen bzw. technologischen Gründen können Veränderungen in der Lage von Straßenverläufen erforderlich werden. Daher sind vorgesehene Straßenverläufe als Hinweis abgebildet. Die vorgesehenen Straßenverläufe können auch in unterschiedlichen Zeiträumen bestehen.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zu den textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2)
Aus betrieblichen bzw. technologischen Gründen können Veränderungen in der Lage von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich werden. Die Rechte sollen hinsichtlich der Lage der Flächen jeweils auflösend bedingt eingeräumt werden.

5. Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt:
Gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) hat, wer Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, dies dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen.
Die Maßnahme bedarf keiner strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung, wenn das Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) binnen eines Monats nach Eingang der Anzeige nichts anderes mitteilt.
Gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) 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 anders irreführen oder behindern.
Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem WSA Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

6. ISPS-Bereich:
Die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen gekennzeichneten Flächen befinden sich teilweise innerhalb des ISPS-Bereichs (Sicherheitsbereich gemäß International Ship and Port Facility Security Code). Für den ISPS-Bereich bestehen Zugangsbeschränkungen.
Es ist vorgesehen, den ISPS-Bereich nach betrieblicher Notwendigkeit auf Flächen des räumlichen Geltungsbereichs zu erweitern.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen:
Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

8. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs:
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und gegebenenfalls über die Inanspruchnahme eines Ökokontos.
Die Maßnahmen werden auf der Grundlage einer Vereinbarung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verwirklicht.

9. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter:
Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Juni 2015, und Vermessungen des Vermessungbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Bergen, Stand Mai 2012 bis Juni 2015.
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1 000

Planzeichenerklärung

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV).

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 1 und 11 BauNVO)
- SO Hafen — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Seehafen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO)
- BMZ 4,0 — Baumassenzahl
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- H 30,00 — maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter, Bezug NHN

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- p — private Verkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1 a und Abs. 6 BauGB)
- B — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
- Ver- und Entsorgungsleitungen von Versorgungsträgern
- Ver- und Entsorgungsleitungen der Fährhafen Sassnitz GmbH
- vorgesehene Straßenverläufe
- Wasserflächen

III. Plangrundlage
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 76/4 — Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenzen
- Gleisachsen
- Böschungen
- Einzäunung
- 3.0 — Geländehöhen in m, Bezug NHN

Satzung der Stadt Sassnitz

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“, gelegen im Ortsteil Mukran, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtvertretung am _____ gefasst und am _____ im Stadtanzeiger Nr. _____ der Stadt Sassnitz ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Planung wurde gemäß § 17 LPlG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom _____ bis _____ nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ im Stadtanzeiger Nr. _____ der Stadt Sassnitz statt.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am _____ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i.S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit von _____ dem _____ bis _____ dem _____ gemäß § 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 abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ im Stadtanzeiger Nr. _____ der Stadt Sassnitz ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Vom _____ bis _____ wurden die von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Sassnitz, den

_____
Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1 000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2 000 bzw 1:2 500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den

_____
Öffentlich bestellter Vermesser

9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am _____ geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am _____ von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen.
Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht von der Stadtvertretung gebilligt.

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sassnitz, den

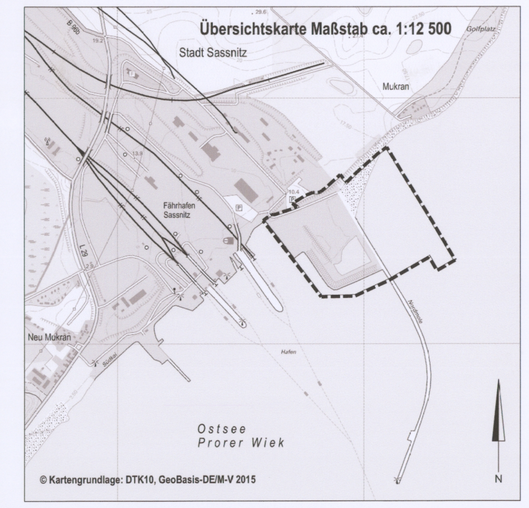
_____
Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan 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 _____ im Stadtanzeiger Nr. _____ der Stadt Sassnitz 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 (§§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

13. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Sassnitz, den

_____
Der Bürgermeister



© Kartengrundlage: DTK10, GeoBasis-DE/M-V 2015

STADT SASSNITZ
Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 36
„Fährhafen Sassnitz - Sondergebiet Nord“

Stand 02.02.2016

Stadt Sassnitz - Der Bürgermeister
Bauverwaltung: Hauptstraße 34 - 18546 Sassnitz