

Bebauungsplan Nr. 42 „Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd“ der Stadt Sassnitz

Planzeichenerklärung

Es gelten die Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichenerklärung - PlanZV)

- I. Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Seehafen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- GFZ 1.0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- H 8,00 maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter, Bezug NHN
- III. Plangrundlage**
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 55/3 Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenzen
- Böschungen
- Steinpackungen
- Einzelzählung
- 3,0 Geländehöhen in m, Bezug NHN

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

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- verkehrsbenutzter Bereich
- private Verkehrsfläche

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

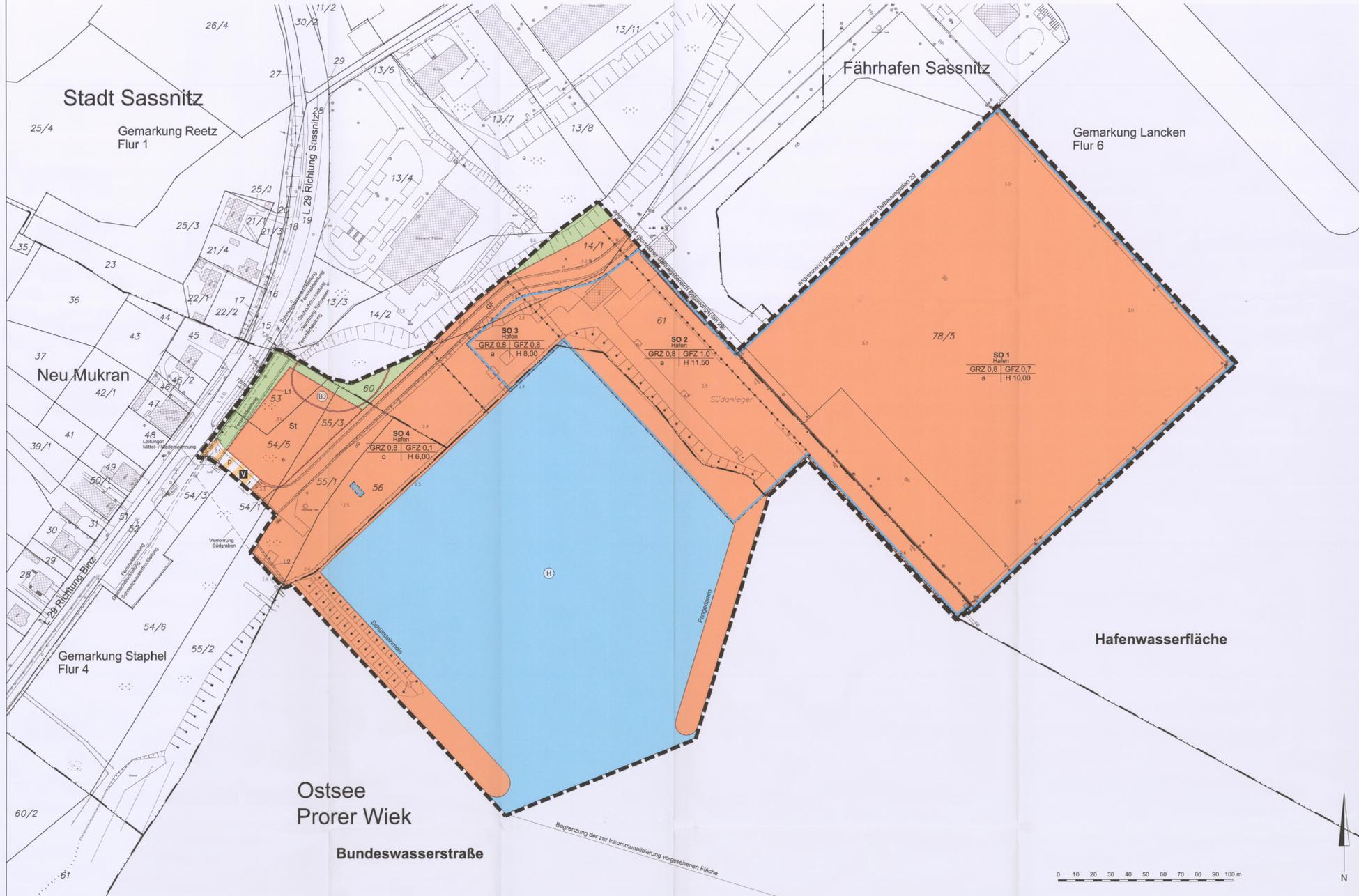
6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- Zweckbestimmung Hafen

7. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Bodenkmale (DSchG M-V)

- III. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wasserflächen

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1 000



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 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen und Betrieben eines Seehafens.

1.1 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 1 Hafen gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
- nicht erheblich belastende 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, Hafenerverksflächen, Werkstätten, Lagerplätze, Lagerhäuser, zum Betreiben von Liegeplätzen erforderliche Einrichtungen),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen.

1.2 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
- Einrichtungen des Einzelhandels,
- Vergnügungsläden,
- Windenergieanlagen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter,
- In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen SO 4 Hafen gekennzeichneten Flächen sind des Weiteren Betriebe und Anlagen zum Umschlag nicht zulässig.

1.3 In den als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 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.

2.1 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO): Die zulässige Grundfläche darf in den mit der Zweckbestimmung Seehafen mit SO 1 Hafen, SO 2 Hafen, SO 3 Hafen und SO 4 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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO):
2.1 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 Abgasanlagen, Antennen u. ä. sowie für eventuell technologisch notwendige Kräne und Beleuchtungsanlagen, 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 GF: Die als Geh- und Fahrrecht GF zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger im Fährhafen Sassnitz und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

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

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bezogen auf das ausübende Unternehmen zulässig. Selbststeuende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4.2 L1: Die als Leitungsrecht L1 zu belastenden Flächen sind zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

4.3 L2: Die als Leitungsrecht L2 zu belastenden Flächen sind zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sowie dessen Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

4.4 L3: Die als Leitungsrecht L3 zu belastenden Flächen sind zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. **Bodenkmalerschutz:** 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 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.

3. **Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt:** Gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStRG) hat, wer Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrer Ufer errichtet, verändert oder betreiben will, dies dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen. Die Maßnahme bedarf keiner strom- und schiffahrtspolizeilichen 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 Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelführer 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.

4. **ISPS-Bereich:** Die als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seehafen gekennzeichneten Flächen befinden sich überwiegend innerhalb des ISPS-Bereichs (Sicherheitsbereich gemäß International Ship and Port Facility Security Code). Für den ISPS-Bereich bestehen Zugangsbeschränkungen. Zum ISPS-Bereich sind im Plangebiet ein Personenzugang sowie eine Zufahrt für Notdienste und im Rahmen des festgesetzten Geh- und Fahrrechts für Ver- und Entsorgungsunternehmen vorgesehen.

5. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und private Verkehrsflächen:** Im verkehrsbenutzten Bereich ist zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und der Betriebsbefähigung eine

Stellfläche von 25 m Länge für Notdienste und Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.
6. **Ver- und Entsorgungsleitungen:** Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.
7. **Bodenkmalerschutz:** Auf den südwestlich angrenzenden Flurstücken 54/3, 54/6 und 55/2 der Flur 4 der Gemarkung Staphel werden Vermeidungsmaßnahmen als CEF-Vorkehrungen für die möglicherweise vorkommenden Arten Glattnatter und Zauneidechse durchgeführt.
8. **Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):** Auf den südwestlich angrenzenden Flurstücken 54/3, 54/6 und 55/2 der Flur 4 der Gemarkung Staphel werden Vermeidungsmaßnahmen als CEF-Vorkehrungen für die möglicherweise vorkommenden Arten Glattnatter und Zauneidechse durchgeführt.
9. **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs:** Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Als Realkompensation wird in der Gemeinde Ralswiek (Rügen) ein Abflusssystem im Bereich des

IV. Hinweise

ehemaligen Schöpfwerks Ossen hergestellt.
10. **Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter:** Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Mai 2015 und Vermessungen des Vermessungsbüros Kravatschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Bergen, Stand Mai 2011 bis Mai 2015. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

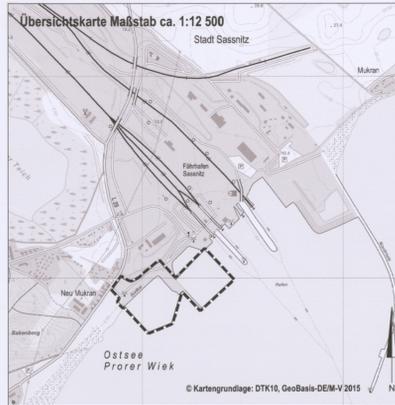
Satzung der Stadt Sassnitz

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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtvertretung am ... gefasst und am ... im Stadtanzeiger Nr. ... der Stadt Sassnitz öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Planung wurde gemäß § 17 LPiG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... in Form einer öffentlichen Auslegung vom ... bis ... nach örtlicher Bekanntmachung am ... im Stadtanzeiger Nr. ... der Stadt Sassnitz statt.
- 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 wurde zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgeführt. Sie wurde zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgeführt.
- 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.
- 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 vom ... dem ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Vom ... bis ... wurden die von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Sassnitz, den ...
Der Bürgermeister ...



STADT SASSNITZ

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 42
„Fährhafen Sassnitz - Erweiterungsgebiet Offshore Süd“
Stand 02.02.2016

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

