

Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 24.09.2012 erfolgt.

Binz, den 08.04.2013 Bürgermeister

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

Binz, den 08.04.2013 Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 20.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 08.04.2013 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 30.08.2012 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 08.04.2013 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A „Markt an der Proraer Chaussee“ mit Begründung vom 02.01.2013 bis zum 01.02.2013 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz montags, mittwochs und donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, dienstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am 10.12.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 08.04.2013 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 21.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 08.04.2013 Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 21.03.2013 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 08.04.2013 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 08.04.2013 Bürgermeister

11) Die Satzung des Bebauungsplanes 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 14.05.2013 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14.05.2013 in Kraft getreten.

Binz, den 14.05.2013 Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz

über die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10A "Markt an der Proraer Chaussee".
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 366, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2013 folgende Satzung über die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10A "Markt an der Proraer Chaussee", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Änderungen der textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der Planung in *Kursiv fett*.

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1) Art der baulichen Nutzung

MI nach § 6 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Im Teilbereich 1 ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

SO Lebensmittelmarkt, sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Das **SO** Lebensmittelmarkt dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel nach § 11(3) BauNVO, die im Sinne der BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm, sonstige Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel beträgt für die Beurteilungszeiten "tags" (06.00 bis 22.00 Uhr) 60,5 dB(A)/m² "nachts" (22.00 bis 06.00 Uhr) 44,0 dB(A)/m²

SO Fachmarkt, sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Das **SO** Fachmarkt dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel nach § 11(3) BauNVO, die im Sinne der BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm, jedoch nicht in den Branchen: Lebensmittel, Lederwaren, Drogerien/Parfümerien, Kosmetik, Accessoires, Kunstgewerbe, Textilien, Schuhe, Uhren/Schmuck, Foto/Optik und Sportartikel/Spielwaren.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der maximal zulässige **immissionswirksame** flächenbezogene Schalleistungspegel (**IFSP**) beträgt für die Beurteilungszeiten "tags" (06.00 bis 22.00 Uhr) 60,5 dB(A)/m² "nachts" (22.00 bis 06.00 Uhr) 44,0 dB(A)/m²

Die emissionswirksame Fläche, auf die sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen, ist die Fläche des Baugebietes SO Fachmarkt. Die Berechnungen zur Kontingenterung der Geräuschemissionen folgt der DIN ISO 9613-2 mit den Annahmen: - Wetterlage (Cmet = 0 dB), mittlere Temperatur 10° C, Luftfeuchte 70%, Bodenfaktor G = 0,0. Der immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel" (IFSP) ist ein A-bewerteter Summenpegel mit einer Quellhöhe z von 1m über Geländeebene. Ruhezeitschläge für die Beurteilungszeit tags und Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmschutzwälle und/oder -schirme), die im Sondergebiet SO stehen oder geplant sind, wurden nicht berücksichtigt.

1.2) Bauweise (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.2.1) Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Es muss auf die seitliche / rückwärtige Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn dies durch Baulinien vorgegeben ist.

1.3) Immissionschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.3.1) Ausrichtung der Aufenthaltsräume

In den Lärmpegelbereichen V und IV sind Räume zum dauerhaften Aufenthalt wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche schutzbedürftige Räume auf die der Straße abgewandte Seite zu orientieren.

1.3.2) Baulicher Schallschutz

Außenbauteile von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlich schutzbedürftige Räume, sind gemäß DIN 4109 auszuführen:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils

Aufenthaltsräume in Wohnungen Büroräume u.ä.

Übernachtungsräume, Unterrichtsräume u.ä.

Lärmpegelbereich III R'w,res = 35 dB R'w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV R'w,res = 40 dB R'w,res = 35 dB

Lärmpegelbereich V R'w,res = 45 dB R'w,res = 40 dB

Bei der lärmabgewandten Seite können Außenbauteile von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß ausgeführt werden, das dem nächst niedrigeren Lärmpegelbereich entspricht.

1.4) Grünordnungsmaßnahmen

1.4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung von 3 Einzelbäumen der Art Quercus robur (Eiche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind mit der Strauchrose Rosa "Rotes Meer" zu bepflanzen und gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A 2 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung von 6 Einzelbäumen der Art Quercus robur (Eiche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A 3 Anlage eines Gehölzstreifens

Anlage und dauerhafter Erhalt einer gemischten Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten. Schutz der Pflanzung vor Wildverbiss sowie Betreten. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Zu verwendende Gehölzarten: Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn), Ilex aquifolium (Stechpalme), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Malus sylvestris (Holz-Apfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus communis (Holz-Birne), Quercus robur (Stiel-Eiche), Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02 MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)

01.04.03 SONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO) hier: FACHMARKT

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.01.00 GESCHOSSFLÄCHENZAHL als Höchstmaß

02.05.00 GRUNDFLÄCHENZAHL ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

02.07.00 HOHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER H.N. FIRSHÖHE, als Höchstmaß

02.08.00 FH 13,0 m ü.H.N.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 OFFENE BAUWEISE

03.03.00 ABWEICHENDE 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 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.03.01 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB), hier: - KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZ- STREIFEN - LSG-GRENZE

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.06.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR.24 BAUGB)

15.13.01 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.13.02 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

A 4 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung von 9 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Zu verwendende Gehölzarten (Auswahl):

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Sand-Birke), Sorbus aucuparia (Eberesche), Quercus robur (Stiel-Eiche)

A 5 Anlage eines Gehölzstreifens

Anlage und dauerhafter Erhalt einer gemischten Hecke aus heimischen Straucharten. Schutz der Pflanzung vor Wildverbiss sowie Betreten. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Zu verwendende Gehölzarten: Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn), Ilex aquifolium (Stechpalme), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Malus sylvestris (Holz-Apfel), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus communis (Holz-Birne), Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

A 6 Anlage Ziergehölzpflanzung

Anlage und dauerhafter Erhalt einer flächendeckenden Ziergehölzpflanzung aus bodendeckenden Rosen der Sorte Rosa "Zwerg". Schutz der Pflanzung vor Betreten. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

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

II.1) Gestaltung

II.4.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Dächer sind mit einer Neigung im Bereich von 15 bis 45 Grad auszuführen. Ausnahmsweise können im SO-Gebiet Nahversorgung/Fachmarkt Dächer mit einer Neigung von 0 - 15 Grad zugelassen werden, wenn sie extensiv begrünt werden.

Dächer von 15 - 45 Grad sind als Pult-, Sattel-, Zelt- und Walmdach oder als Krüppelwalmdach auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

II.4.2) Gauben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m (jeweils gemessen in der lotrechten Projektion) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

III.1) 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz 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 §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

III.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- EUR geahndet werden kann.

III.3) Werbeanlagensatzung

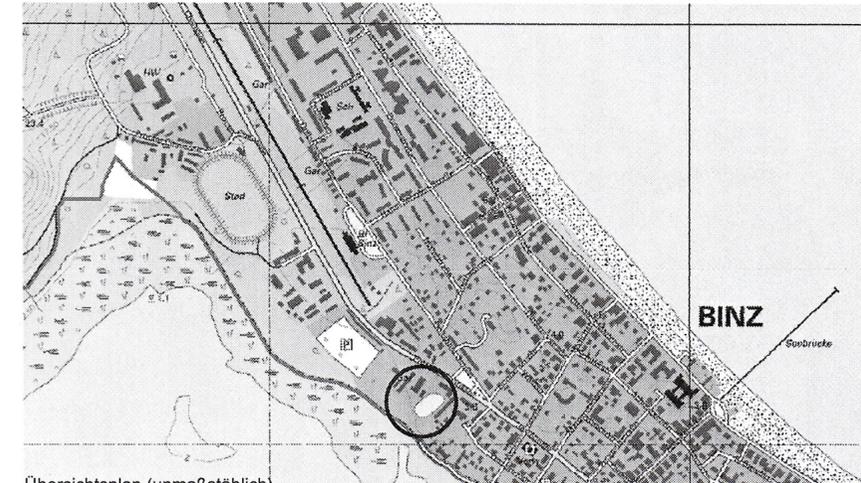
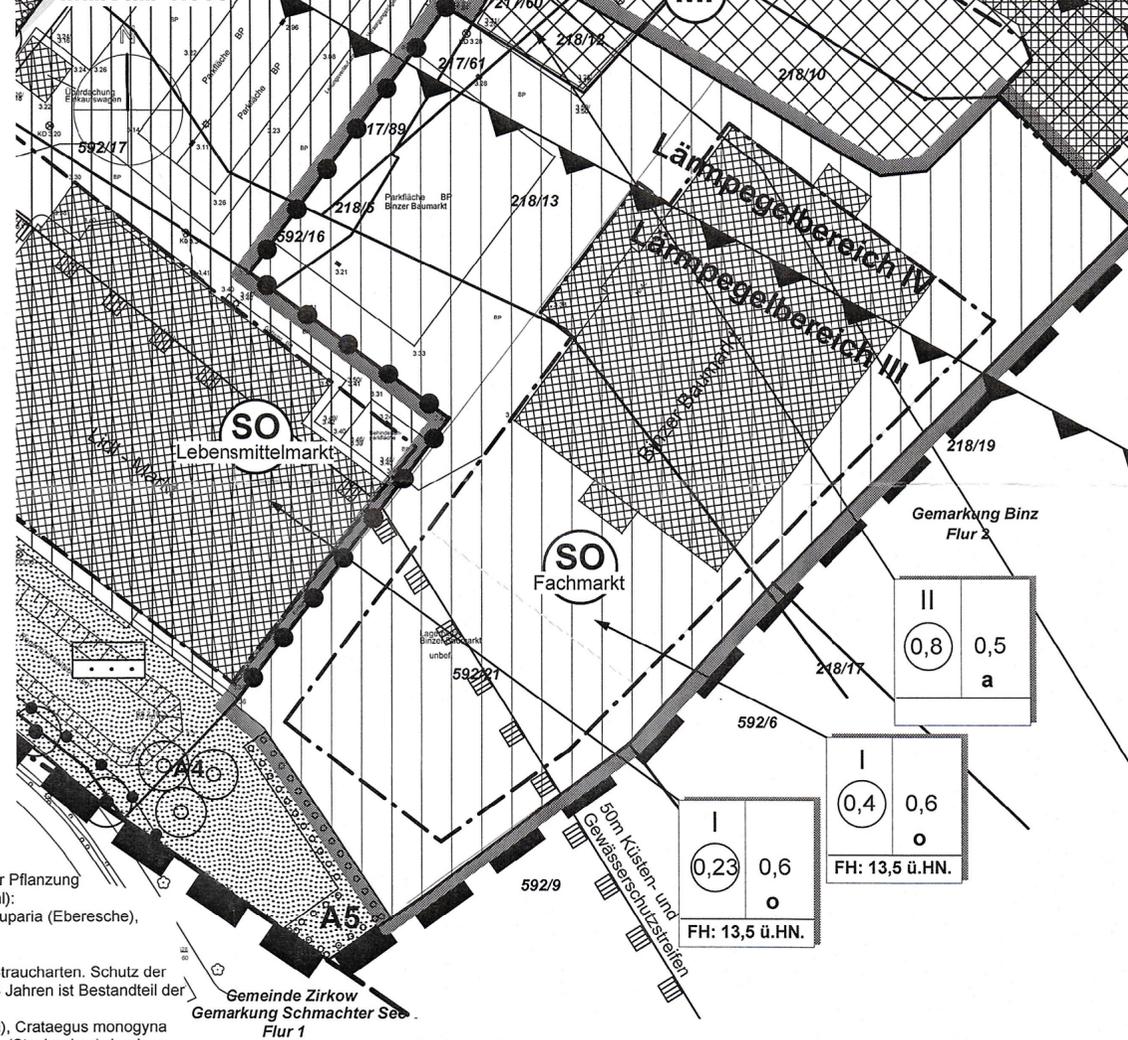
Für den Planbereich gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 18.03.2004 mit Festlegungen u.a. zu Größe, Art der Ausführung und Aufstellort / Anbringungsweise von Werbeanlagen.

III.4) Bodenschutz

Anfallender Bodenaushub ist gemäß den technischen Regeln der LAGA zu untersuchen und zu verwerten. Eine dauerhafte Lagerung des belasteten Bodens ist nicht zulässig. Weitere Verwertung und Verwendung des Bodens ist mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:500



Übersichtsplan (unmaßstäblich)
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 Ostseebad Binz
1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 10A
"Markt an der Proraer Chaussee"
Satzungsfassung

Fassung vom 05.11.2012, Stand 05.02.2013

Maßstab 1:500