

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

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 Betriebspersonale 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)
nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 44,0 dB(A)

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 Betriebspersonale 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)
nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 44,0 dB(A)

2.1) Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
2.1.1) 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.

2.2) Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
2.2.1) 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.
2.2.2) 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.

2.3) Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils
Aufenthaltsräume in Wohnungen Buroräume u.ä.
Übernachtungsräume, Unterrichtsräume u.ä.
Lärmpegelbereich III R\_w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV R\_w, res = 35 dB
Lärmpegelbereich V R\_w, res = 40 dB
Lärmpegelbereich VI R\_w, res = 45 dB

2.4) Grünordnungsmaßnahmen
2.4.1) 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 8 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 Entwicklungsphase von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme. Zu verwendende Gehölzarten:
Betula pendula (Sand-Birke)
Cornus sanguinea (Blaubeer-Heckenrose)
Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus communis (Holz-Birne)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

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)
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 Entwicklungsphase von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme. Zu verwendende Gehölzarten:
Cornus sanguinea (Blaubeer-Heckenrose)
Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
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 Ziergeholzpflanzung
Anlage und dauerhafter Erhalt einer flächendeckenden Ziergeholzpflanzung aus bodendeckenden Rosen der Sorte Rosa "Zwerg". Schutz der Pflanzung vor Betreten. Eine Entwicklungsphase von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

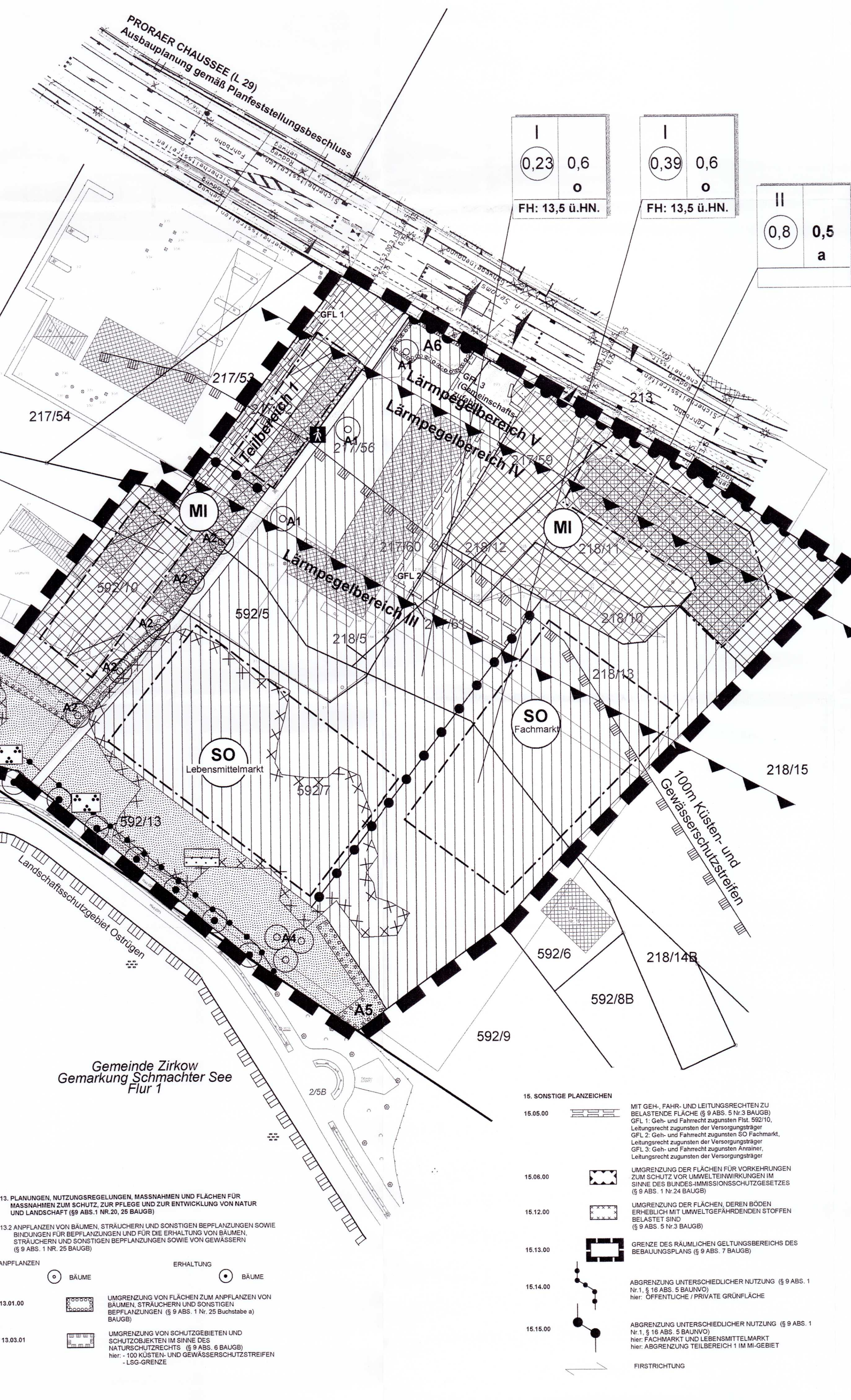
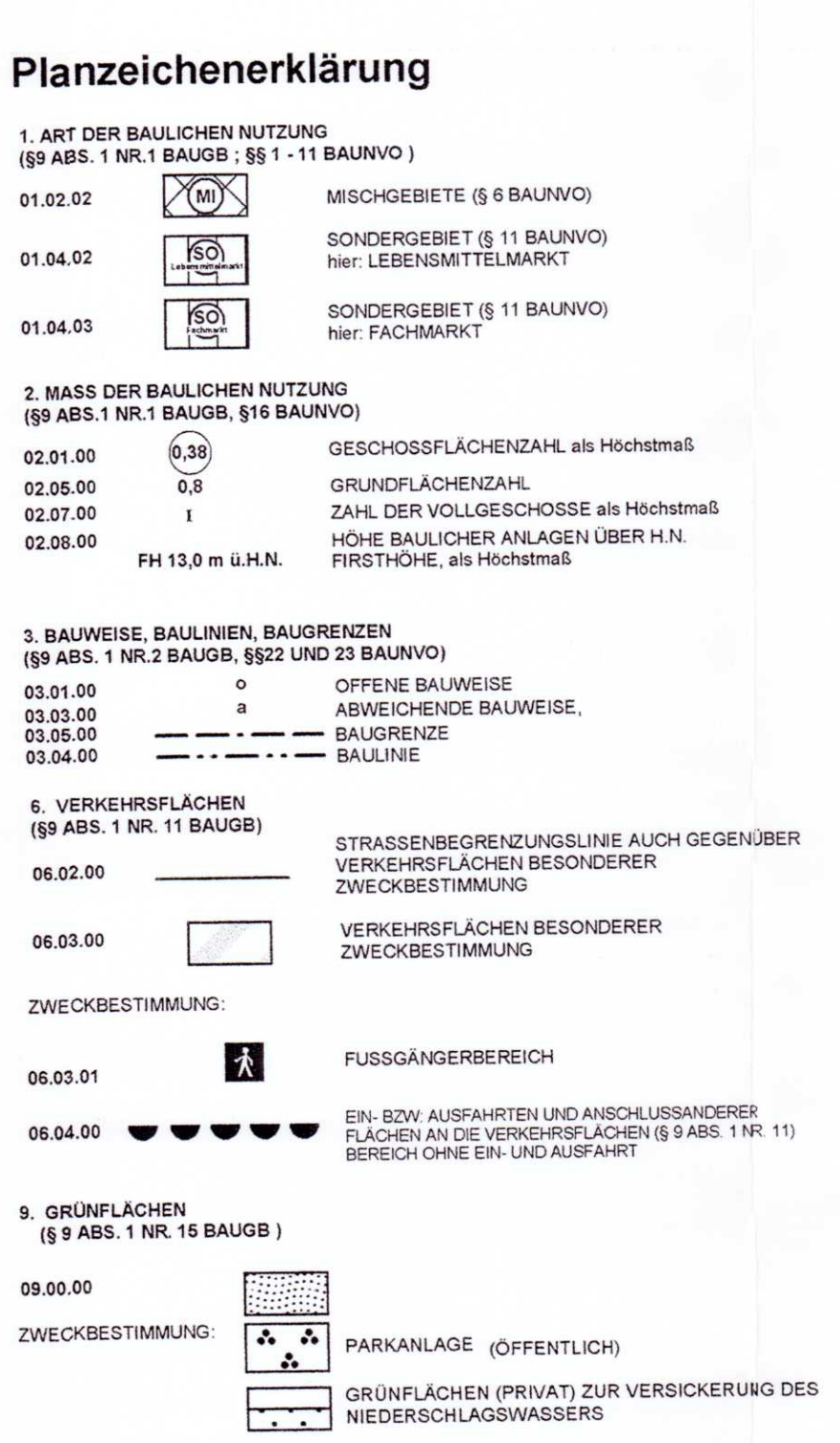
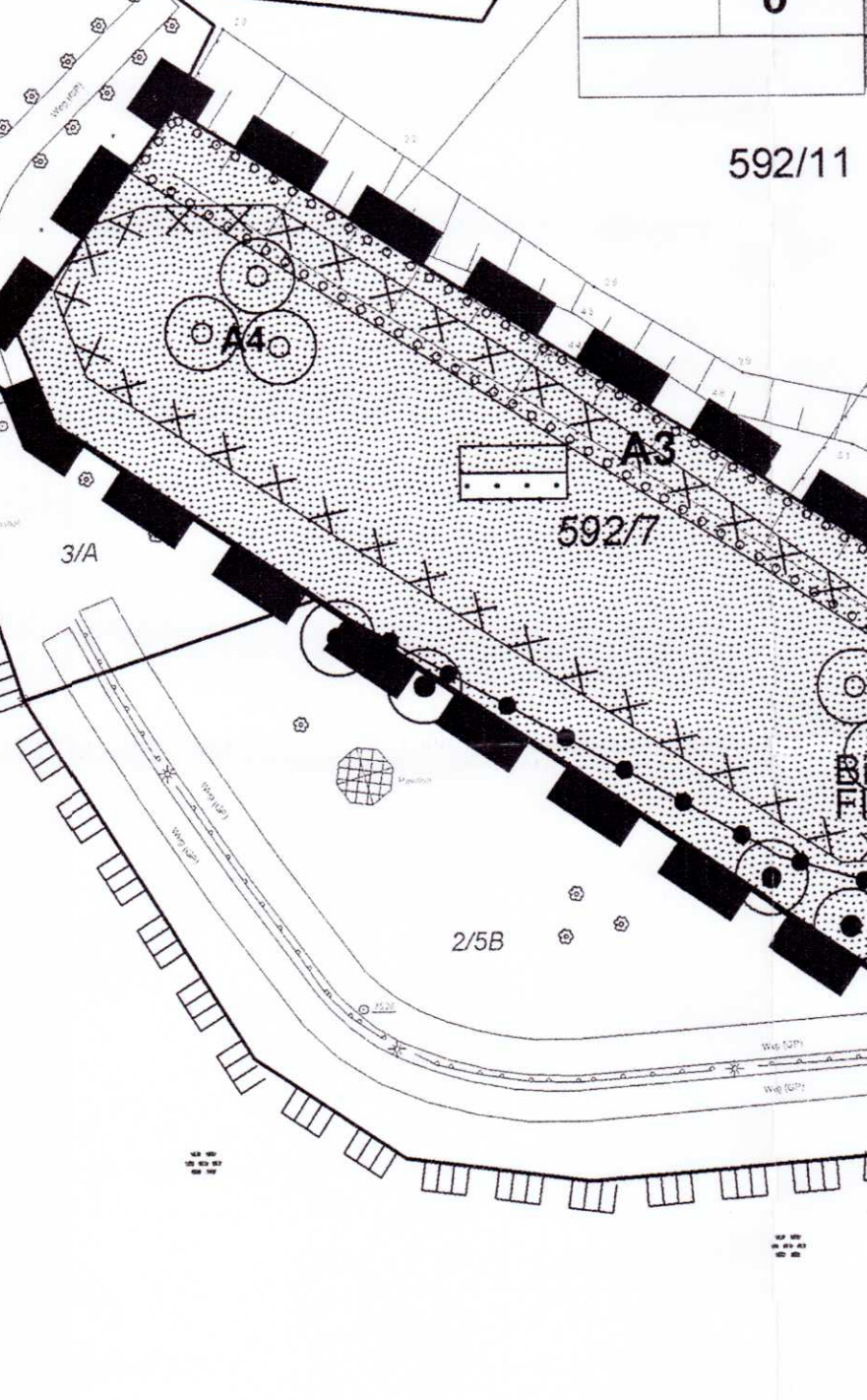
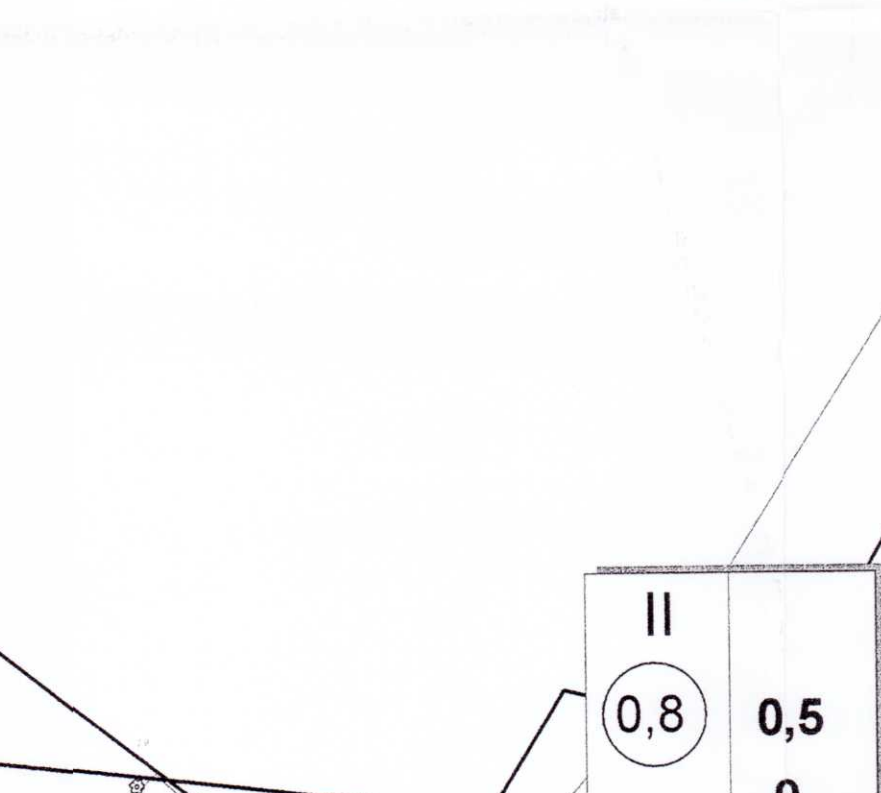
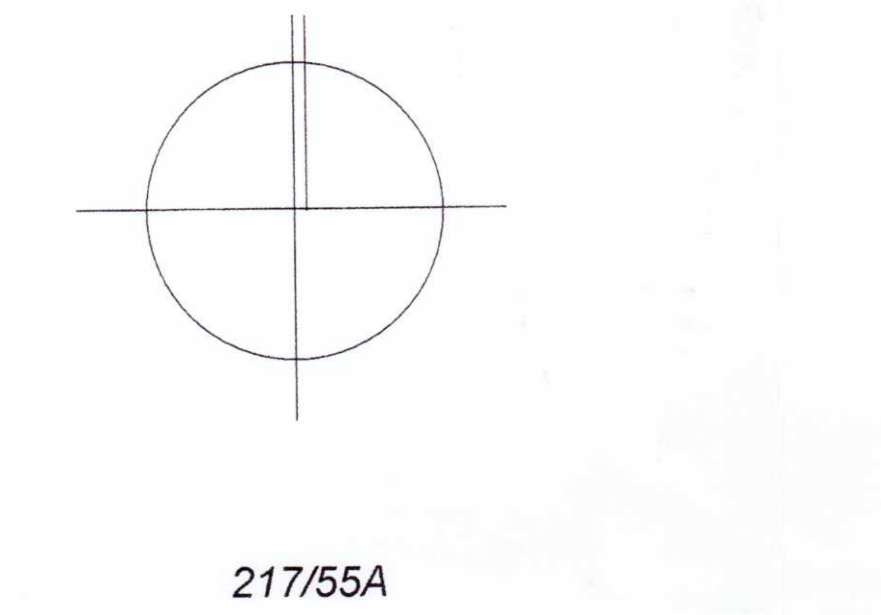
III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
III.1) Gestaltung
III.1.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
Dächer sind mit einer Neigung im Bereich von 15 bis 45 Grad auszuführen. Ausnahmsweise können im SO-Gebiet Dächer mit einer Neigung im Bereich von 0 - 15 Grad zugelassen 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.
III.1.2) Außenbau (§ 86 (1) 2 LBauO M-V)
Außenbau muss 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. Dachanschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

III.2) NÄHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
III.2.1) Bodenkennkäler
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 22.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkundliche Bodenkundliche 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 Werktagen 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 und Beauftragte des Landesamtes für Bodenkundliche Bodenkundliche 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.

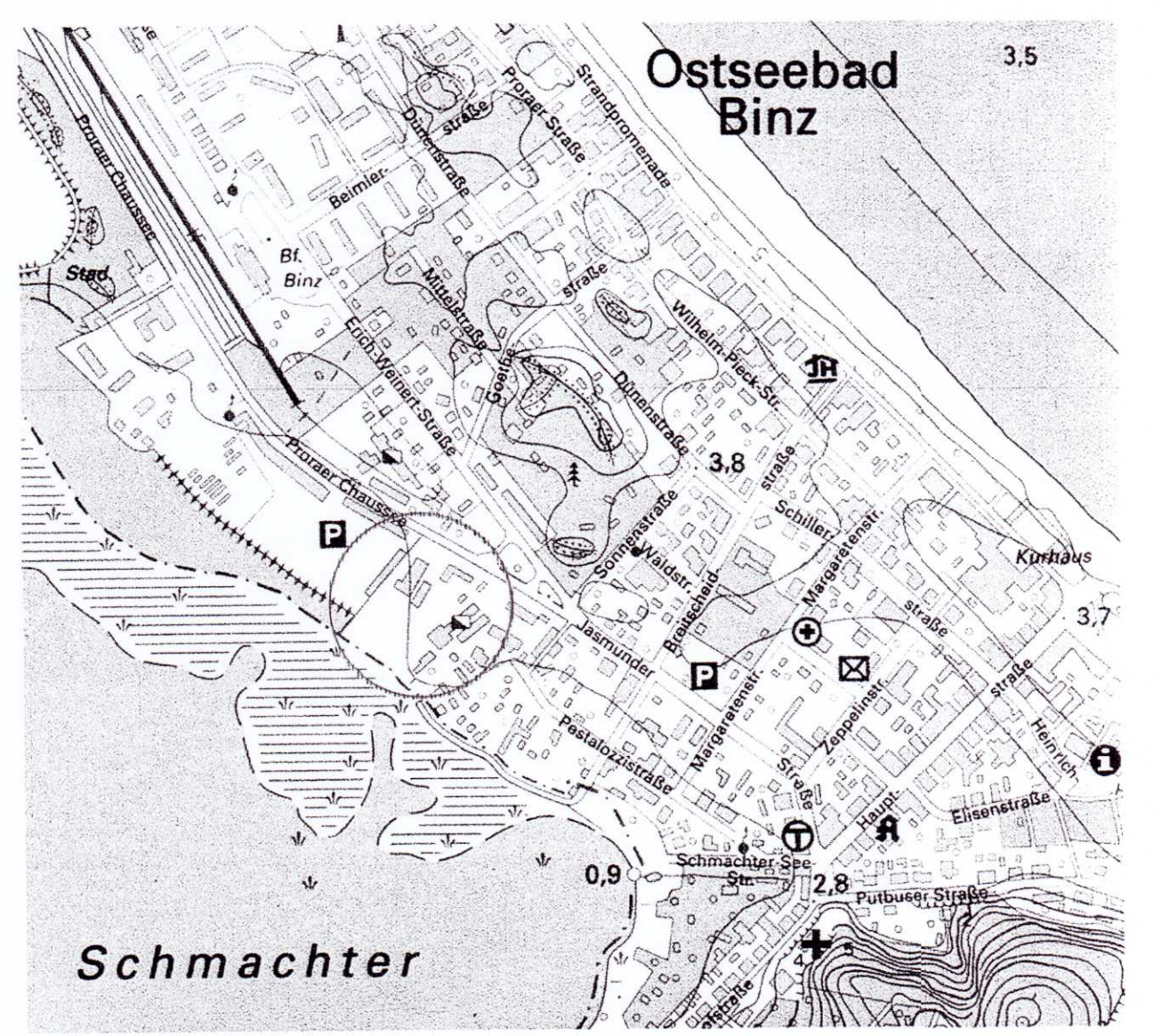


VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2005. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 31.05.2006 erfolgt.
2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPflG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 28.02.2006 durchgeführt.
4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) mit Schreiben vom 20.09.2005 unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.
5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 21.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6) Die Gemeindevertretung hat am 28.04.2005 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 9. Änderung mit Begründung vom 01.03.2006 bis zum 31.03.2006 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 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr öffentlich ausliegen. 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 15.09.2006 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 31.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9) Die Planung hat erneut nach § 3 (2) BauGB vom 27.09.2006 bis zum 30.10.2006 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 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr öffentlich ausliegen. 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 15.09.2006 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
10) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 30.11.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 30.11.2006 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
12) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.
13) 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 30.01.2007 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am 30.01.2007 Kraft getreten.
Binz, den 30.01.2007
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10A "Markt an der Proraer Chaussee".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.01.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10A "Markt an der Proraer Chaussee", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Berthold Raitz
Walthornstr. 26, 76101 Karlsruhe
uhlig-partner@t-online.de, www.uhligpartner.de
0721 37 85 64 - 0172 96 83 511

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen
Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften
Nr. 10A
"Markt an der Proraer Chaussee"
Satzungsexemplar