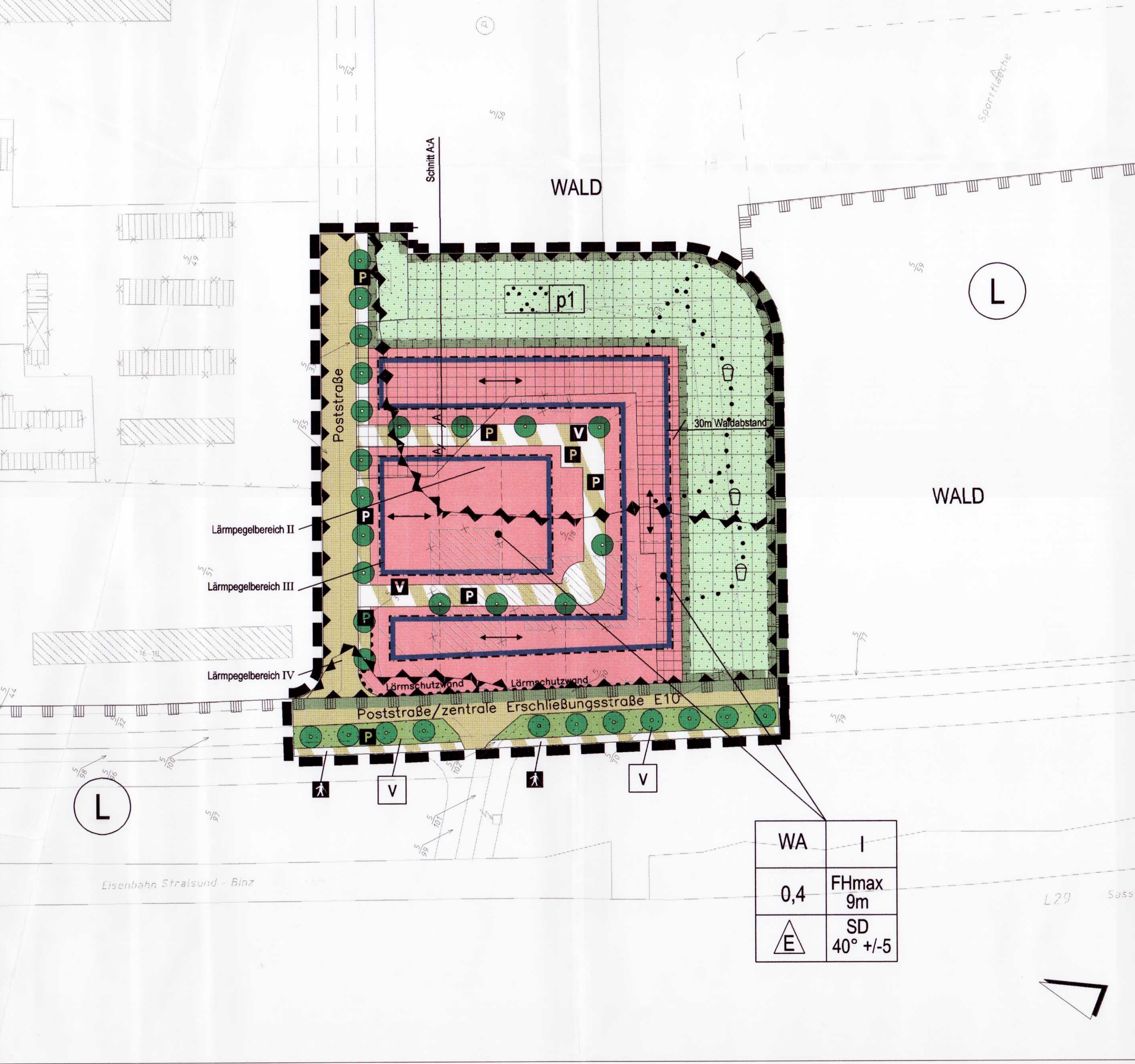


SATZUNG DER GEMEINDE BINZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.17 "WOHNBEBAUUNG IN DER GARTENHOFSIEDLUNG"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



WA	I
0,4	FHmax 9m
	SD 40° +/-5

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet – WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, maximal

FHmax maximal zulässige Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Satteldach

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Parkplatz

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

GRÜNLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche

privat

Verkehrsgrün

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Bezeichnung d. Maßnahmenfläche

Anpflanzung von Bäumen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet – WA zur Umwidmung in Grünfläche/Park vorgesehene Waldflächen

fortfallende Waldfläche

privat

SONSTIGE PLANZEICHEN

Bereiche ohne Zufahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Firstrichtung

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

22/4 Flurstücknummern

Flurstücksgrenzen

fortfallende Gebäude

geplante Grundstücksgrenzen

Wegeverbindung

Weg mit Spiel- und Bewegungsangeboten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 Abs.6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

TEIL B - TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA (§4 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen –Gartenbetriebe, –Tanksstellen, –Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe– nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.1 Baulinien, Baugrenzen (§23 BauNVO)

2.1.1 Im Baugelbiet sind gemäß §23 Abs.3 BauNVO Abweichungen von den Baugrenzen zulässig, sofern diese 1,50 m nicht überschreiten und diese durch vertikale gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

3.0 GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.15 und 25a + b BauGB, i.V. mit §9 Abs.6 BauGB und i.V. mit §10 Abs.3 BauGB)

3.0 GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.15 und 25a + b BauGB, i.V. mit §9 Abs.6 BauGB und i.V. mit §10 Abs.3 BauGB)

3.1.1 PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
Die in der Planzeichnung gesondert zur Pflanzung dargestellten Bäume (Maßnahme M1 gemäß Anlage 1 der Begründung – Eingriffs-Ausgleichsregelung) sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.25a + b BauGB, i.V. mit §9 Abs.6 BauGB und i.V. mit §10 Abs.3 BauGB mit den in der Planzeichnung unter Text Nr. 3.1.2 zur Auswahl angegebenen Pflanzarten zu pflanzen. Die Pflanzung der in den öffentlichen Parkplätzen festgesetzten Bäume hat in Baumscheiben mit einer Mindestabmessung von 2,5 x 2,5 m zu erfolgen. Die Baumscheiben sind unverriegelt zu gestalten und gegen ein Überfahren zu sichern.

3.1.2 PFLANZENLISTE
Alle unter Text Nr.3.1 festgesetzten Pflanzungen sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.25a + b BauGB, i.V. mit §9 Abs.6 BauGB und i.V. mit §10 Abs.3 BauGB mit den in der folgenden Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils genannten Mindestqualitäten auszuführen.

PFLANZENLISTE FÜR BÄUME:

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides – Bergahorn
Alnus glutinosa – Roterle
Betula pendula – Birke
Cornus betulus – Hainbuche
Cotoneaster integerrima – Weißdorn
Cotoneaster monogynus – Weißdorn
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Malus domestica – Holzappel
Pinus sylvestris – Kiefer
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Salix caprea – Salweide
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus domestica – Elsbeere
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Tilia tomentosa – Silberlinde
Tilia vulgaris "Palida" – Kaiserlinde
Ulmus laevis – Flatterulme
Ulmus minor – Feldulme

Mindestqualität:
für Baumpflanzungen im Bereich von Straßen, Gemeinschaftsparkplätzen und Parkplätzen: 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang von 18 – 20 cm

PFLANZENLISTE FÜR STRÄUCHER:

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana ten GeschR – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhut
Hippophae rhamnoides – Sanddorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Kriechenkräuter
Malus domestica – Holzappel
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundrose
Rosa rugosa – Kartoffelrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Färbrose
Rubus fruticosus – Brombeere
Rubus idaeus – Himbeere
Sambucus nigra – Holunder
Sarcocolla scapularis – Besenginster
Salix caprea – Salweide
Vaccinium myrtillus – Blaubeere
Viburnum opulus – Gem. Schneeball

5.0 IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Aktiver Schallschutz
Als aktive Schallschutzmaßnahme wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50m und einer Länge von 116m in einem Abstand von 2,50m östlich der Poststraße/zentralen Erschließungsstraße E10 festgesetzt.

5.2 Passiver Schallschutz
Der Schallschutz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten in den als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereichen wird die Verwendung von schalldämmenden Außenbauteilen wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB (A)	erforderliches R'w, res. der Außenbauteile in dB
I	55	30,00
II	56 bis 60	30,00
III	61 bis 65	35,00

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- und Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Aufenthaltsräume in öffentlichen Gebäuden (Wohn-, Kinder- und Schulräume) die Zuordnung zur lärmbeeinträchtigten Aufenthaltsräume festgesetzt. Fenster von Schlafräumen sind zu den Gebäudeseiten zu orientieren, für die maximal Lärmpegel II festgesetzt ist. Werden Schlafräume ausnahmsweise an Gebäudeseiten vorgesehen, die im Lärmpegelbereich III liegen, so sind diese mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs.6 BauGB)

6.1 Bodendenkmalschutz
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalschutz spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalschutz bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzerrungen der Bodennahme vermieden (vgl. §11 Abs.3 DStGH M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DStGH M-V (OVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalschutz in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Grundsteinarbeiten sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.2 Baumschutz
Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz – Baumschutzsatzung vom 28.05.2000.

6.3 Abstand baulicher Anlagen zum Wald (§20 WaldM-M-V)
Zur Sicherung vor Gefahr durch Windwurf und Wildbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einem unbilligen Härte führen würde. Die Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes bis 30m wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt. (sh. Planzeichnung und Begründung)

6.4 Vermessungsmarken
Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (OVBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionsreform vom 05.05.1994 (OVBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt sind. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lager-, Höhen- und Schwerfestpunktes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Sichtbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen. Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca.4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

TEIL C - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB)

1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 86 Abs.1 LbauO M-V)

1.1 WERBEANLAGEN
1.1.1 Werbeanlagen sind ortsfeste Einrichtungen, die zur Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Zu den Werbeanlagen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift zählen auch Werbetransporte, Werbefahrten und Werbeaufsteller, sowie Zettel- und Bogenanschlüge.
1.1.2 Die Häufung von Werbeanlagen auf den Grundstücken ist unzulässig.
1.1.3 In allen Baugelbieten sind Großflächenfeln als Fremd- und Eigenwerbung mit einer maximalen Größe von 1qm zulässig.
1.1.4 Werbeanlagen dürfen in der Höhe der Gebäudetrufe angebracht werden.
1.1.5 Neuartige und bewegliche (laufende) Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Wechselwirkung sind an der Außenfassade und an der Schaufensterscheibe unzulässig. Dies gilt auch für durch die Schaufensterscheibe nach draußen wirkende Lichtwerbung.

1.2 STELLPLATZE
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserundurchlässig zu befestigen. Zur Verwendung können kommen: Pflastermaterialien mit 30% Fuganteil, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.

1.3 ENFRIEDUNGEN
Im Baugelbiet sind Einfriedungen für die Grundstücksteile einschließlich der zugeordneten privaten Grünflächen, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Zäune sind strahlenmäßig in gleicher Höhe durch Hecken und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

1.4 BAULICHE ANLAGEN
Für die Fassaden heller Putz, hell geschlammter Ziegel oder hell gestrichenes bzw. isoliertes Holz zu verwenden. Kombination der Materialien ist zulässig. Die Verwendung von Holz ist auf einen Fassadenanteil von 30% begrenzt. Für die Dacheindeckung sind rote Ziegel zu verwenden.

Hinweis:
Die vorstehende oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß §86 LbauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach §84 LbauO M-V dar, die nach §84 Abs.3 LbauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,00 Euro geahndet werden kann.

ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab



VERFAHREN

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W. v. 01.08.2002 sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (OVBl. M-V S. 468, ber. S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Binz vom 30.08.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 – Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung – für das Gebiet: Gemarkung Prora, Flur 7, Flurstücke 5/30, 5/31, 5/32, 5/33, 5/44, 5/54, 5/55, 5/56, 5/58, 5/59 und 5/70, 5/98, 5/99, 5/100, 5/102, 5/103, 5/118 ganz bzw. teilweise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie der Begründung erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Binz vom 26.05.2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Binz am 28.10.2003 erfolgt.
Binz, den 17.05.2006

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
Binz, den 17.05.2006

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Binz, den 17.05.2006

4. Die Gemeindevertretung Binz hat am 26.05.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Binz, den 17.05.2006

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie der Begründung heites in der Zeit vom 10.05.2004 bis zum 11.06.2004 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr und 12.30 – 15.30 Uhr; Dienstag 08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr; Freitag 08.00 – 12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.04.2004 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.
Binz, den 17.05.2006

6. Die Gemeindevertretung Binz hat die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.08.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Binz, den 17.05.2006

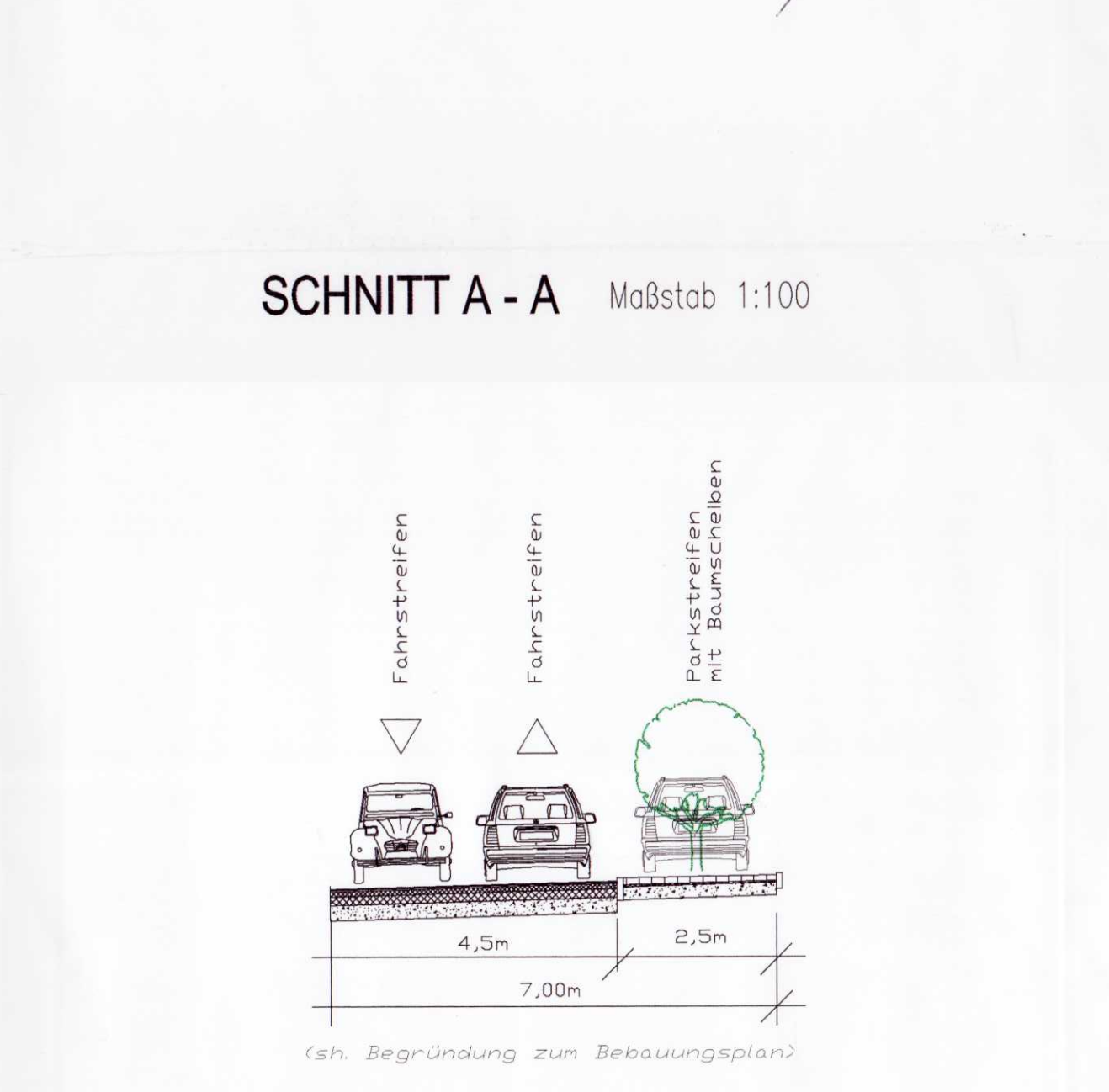
7. Der katastermäßige Bestand an wird als richtig dargestellt beschließt. Hinsichtlich der lagerartigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung für grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Bergen, den

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie der Begründung wurde von der Gemeindevertretung Binz am 30.08.2004 beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Binz vom 30.08.2004 gebilligt.
Binz, den 17.05.2006

9. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausgesetzt.
Binz, den 17.05.2006

10. Die Erteilung der Genehmigung 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 erlangen ist, sind 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§84 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist ortsüblich in Kraft getreten.
Binz, den 29.05.2006

SCHNITT A - A Maßstab 1:100



(sh. Begründung zum Bebauungsplan)

GEMEINDE BINZ Satzung zum Bebauungsplanes Nr.17 "Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung"