

BZ 1	BZ 2	BZ 3
III a1	III a1	III a1
0,5	1,5	0,4
1,2	0,4	1,0



Anschluss Blatt 2




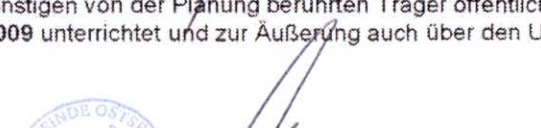
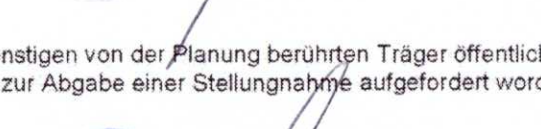
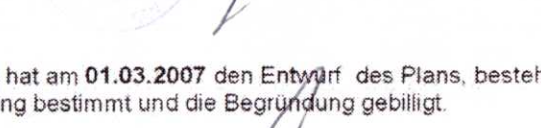
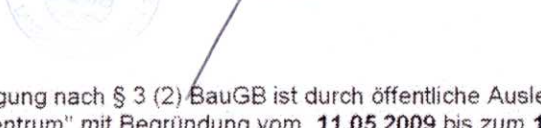

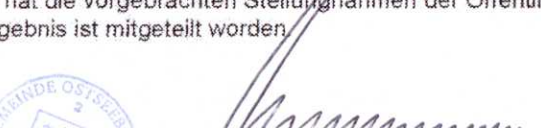
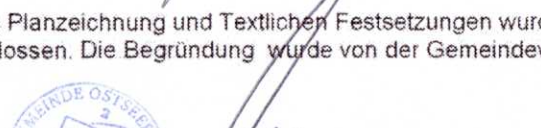
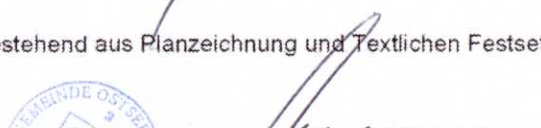
LEGENDE gemäß PlanzV

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
 - 02.01.00 III a1 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, als Höchstmaß
 - 02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL, als Höchstmaß
 - 02.07.00 II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSSE ALS HÖCHSTMAß
 - 02.08.00 FH 15,5 m HN FIRSHÖHE, als Höchstmaß über HN
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
 - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
 - 03.03.00 ABWEICHENDE BAUWEISE, VGL. TF 2.1
 - 03.05.00 BAUGRENZE
 - 03.01.04 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
 - 04.01.00 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - hier: GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN BZW. SOZIALEN ZWECKEN
 - DIESENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - 06.02.00 STRASSENABGRENZUNGSLINIE
 - 06.04.00 BEREICH OHNE EISEN- UND AUSFAHRTEN
 - hier: ENFRÄHRT
 - hier: TRAFI
- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 BAUGB)
 - 07.00.00 hier: TELEKOMMUNIKATION
 - hier: TRAFI
- 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
 - 09.00.00 VERROHRTER UNTERIRDISCHER LAUF DER ABLEHCKE (Z118)
- 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
 - 09.00.00 ZWECKBESTIMMUNG: Pflanzanlage (öffentlich)
- 12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)
 - 12.02.00 WALD
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 23 BAUGB)
 - 13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB)
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB)
 - hier: ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB)
 - hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB)
 - hier: GESCHÜTZTE BÄUME NACH BAUMSCHUTZSATZUNG (nachrichtliche Übernahme § 9 ABS. 6 BAUGB)
- 13.03.01 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 - hier: 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V)
 - hier: SPA / LSG / NSG / Biosphärenreservat
- 13.03.02 hier: SPA / LSG / NSG / Biosphärenreservat
- 14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 - 14.01.00 UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN
 - 14.02.00 UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
 - 14.03.00 EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 - 15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN UND ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB VON BAUGEBIETEN
 - 15.04.00 BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN hier: Parkhaus (TF 5.1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

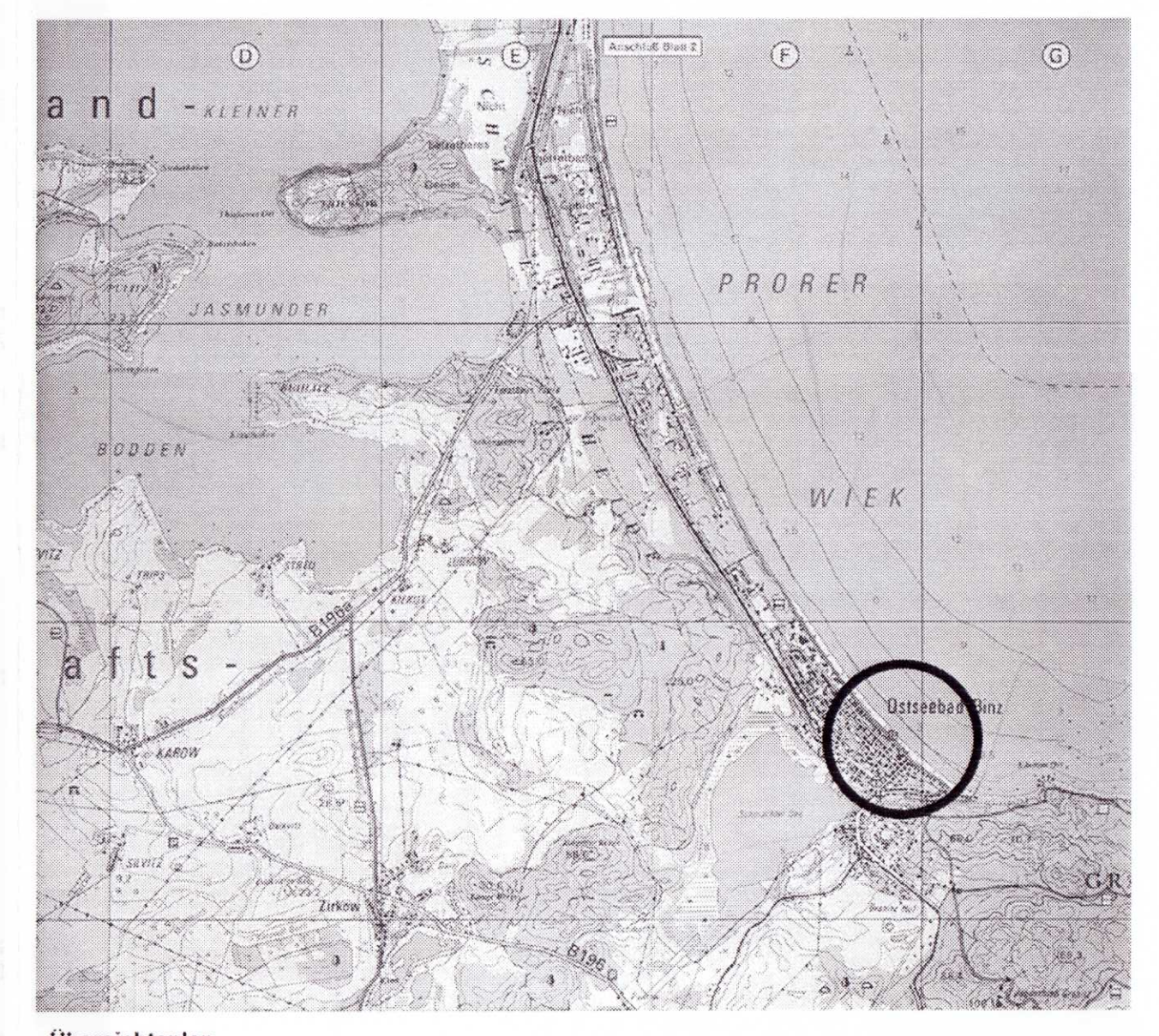
- 1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - a) Überschreitung mit eingeschlossenen Gebäuden/Bauteilen (§ 16 (6) BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf mit eingeschlossenen Gebäuden/Bauteilen, sofern diese ein begründetes Flächmaß erhalten, - bis zu einer GFZ von 0,7 in Bauzone 1 - bis zu einer GFZ von 0,5 in den Bauzonen 2, 4 & 4a überschritten werden. Die zusätzlichen Gebäude / Gebäudefläche sind auf die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung anzurechnen.
 - b) Überschreitung mit unterirdischen Bauwerken (§ 19 (4) BauNVO)
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilweise geneigte Flächen. Abweichend von Satz 1 darf die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein interner begrenztes Flächmaß erhalten (ausreichende Aufbautiefe mindestens 35cm), bis zu einer GFZ von 0,8 überschritten werden.
- 1.2) Geschossflächenzahl
 - a) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswänden ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
 - b) Tiefgaragenbonus
 - Die zulässige Geschossfläche ist um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, - bis zu einer GFZ von 1,5 in Bauzone 2, 4a - bis zu einer GFZ von 1,1 in Bauzonen 4b - bis zu einer GFZ von 1,3 in der Bauzone 3 - bis zu einer GFZ von 1,8 in der Bauzone 7zu erhöhen.
- 1.3) Zahl der Vollgeschosse
 - Ausnahme zulässig ist ein zusätzliches Vollgeschoss, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mind. 1,5 m zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.
- 1.4) Höhenlage Erdgeschoss
 - Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemeint an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes), Abweichend hiervon kann eine Höhenlage des Erdgeschosses oberhalb des festgesetzten Maßes zugelassen werden, sofern dies durch die topographischen Gegebenheiten begründet ist.
- 2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)
 - a1) Bauzone 1 bis 5, Gemeinbedarffläche
 - Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 20m Länge errichtet werden. Ausnahme dürfen a) ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem eingeschlossenen Anbau um maximal 10 m verlängert werden; b) mehrere mehrgeschossige Gebäude durch eingeschlossene Gebäudeteile verbunden werden, sofern jeweils die mehrgeschossigen Gebäude/Gebäudefläche die festgesetzte maximale Länge von 20m einhalten und die eingeschlossenen Bauteile ein begründetes Flächmaß oder ein flach geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von max. 3,5 m über Fertigfußboden Erdgeschoss, vgl. TF 4) erhalten.
 - a2) Bauzone 7: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 120m Länge errichtet werden.
- 2.2) Verringerte seitliche Grenzabstände (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)
 - Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen/Erstatzbauebauten von a) denkmalgeschützten Gebäuden; b) erhaltenen Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen innerhalb der Bauzonen 1, 2, 3, 4a, 7 kann der seitliche Grenzabstand auf < 3,0 m verringert werden, sofern der Grenzabstand zu bestehenden Gebäuden beibehalten wird oder ein Grenzabstand von 2,0 m eingehalten wird. Erhaltenwert Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind sämtliche Gebäude, die bis 1945 errichtet wurden.
- 2.3) Baugrenze (§ 23 (3), 5) BauNVO
 - Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (8) 7) LNatG M-V in den Abstandslinien zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur Straße von mindestens 3m einhalten. Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärts mit unterirdischen Bauwerken überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 2b BauGB.
- 3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7m auseinander liegen.
- 4) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 4.1) Flächen für Nebenanlagen
 - Stellplätze (einschließlich überdachter Stellplätze) und Garagen dürfen straßenseitig nicht vor der Flucht des Hauptgebäudes angeordnet werden. Sie sind unzulässig in Bereichen mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 2b BauGB.
- 5) Flächen besonderen Nutzungszwecks (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB)
 - 5.1) Parkhaus
 - Zulässig sind Parkhäuser als Hoch-/Tiefgaragen Ergänzung können im Erdgeschoss Ladengeschäfte sowie im Dachgeschoss Wohnungen zugelassen werden. Die Grundflächen der Gebäude insgesamt dürfen 2.500 qm nicht überschreiten, die maximal zulässige Fläche wird auf 17,0 m HN begrenzt. Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis maximal 75m Länge errichtet werden.
- 6) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)
 - 6.1) GRZ/ GFZ
 - Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ/GFZ zugelassen werden, sofern die vorhandene GRZ/GFZ durch die Maßnahme nicht erhöht wird.
 - 6.2) Zahl der Vollgeschosse
 - Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich vermindert wird.
 - 6.3) überbaubare Grundstücksfläche
 - Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert sowie die Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.
- 6.4) Bauweise
 - Bauzone 1 bis 5: Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20m nach Punkt 2.1 zugelassen werden, sofern die derzeitige Länge (bei getrennter Ermittlung in allen Vollgeschossen) nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.
- 7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 7.1) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 5 m vom ursprünglichen Standort abweichen.
 - 7.2) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind einschließlich ihrer Gestaltungsformen im Charakter der Restlandschaft dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Veränderungen der Topografie sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 27.03.2007 erfolgt.
- Binz, den 06.09.2010 
- 2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- Binz, den 06.09.2010 
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erläuterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 10.02.2009 durchgeführt.
- Binz, den 06.09.2010 
- 4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) mit Schreiben vom 27.01.2009 unterrichtet und zur Ausübung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgeführt worden.
- Binz, den 06.09.2010 
- 5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 05.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Binz, den 06.09.2010 
- 6) Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2007 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung beigefügt.
- Binz, den 06.09.2010 
- 7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum" mit Begründung vom 11.03.2009 bis zum 19.06.2009 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 13.00-15.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr ausgetagt 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 28.04.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- Binz, den 06.09.2010 
- 8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 05.11.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Binz, den 06.09.2010 
- 9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 05.11.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung beigefügt.
- Binz, den 06.09.2010 
- 10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiemit ausgefertigt.
- Binz, den 06.09.2010 
- 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 05.11.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz öffentlich 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 (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fehler und Erklärungen von Entscheidungsgesprächen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 05.11.2009 in Kraft getreten.
- Binz, den 05.11.2009 

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 "Zentrum",
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.11.2009 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 "Zentrum", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Urschrisft
uhlig rathel hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Frieda Böhmer, Anja-Melanie und Landratsamt Ostseebad Binz
Helmholtz-Str. 55, 79133 Kallrotten www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz
einfacher Bebauungsplan Nr. 1
"Zentrum"
Satzung - Blatt 1