

## Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 20.10.2010 erfolgt.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

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

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 21.02.2012 durchgeführt.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 02.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 23.10.2010 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ mit Begründung vom 03.05.2012 bis zum 04.06.2012 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 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 04.04.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 01.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 01.11.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

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

Binz, den 06.11.2012 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 20.12 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 Entscheidungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 20.12.2012 in Kraft getreten.

Binz, den 11.12.2012 Bürgermeister

## Satzung

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 "Mittelstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.  
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird durch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.11.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 "Mittelstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### I.1.2) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 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 verriegelte Flächen. Abweichend von Satz 1 darf die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

##### I.1.3) Geschossflächenzahl, Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

##### I.1.4) Zahl der Vollgeschosse

In Bereichen, in denen 2 Vollgeschosse zulässig sind, kann ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem Dach ausgeführt wird, das auf mindestens 80% der Außenwandlänge um mindestens 1,5 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückbleibt sowie nicht mehr als 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

##### I.1.5) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen in Fahrtrahmitte lotrecht zur Straßenseite 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.

#### I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

##### I.2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

abweichende Bauweise: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:

a (20): Es dürfen Gebäude bis maximal 20m Länge errichtet werden.

a (14): Es dürfen Gebäude bis maximal 14m Länge errichtet werden.

##### I.2.2) Baugrenze (§ 23 (3, 5) BauNVO / Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich oberirdische Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur Straße von mindestens 3m einhalten.

#### I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7,0 m auseinander liegen.

#### I.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)

##### I.4.1) Art der baulichen Nutzung (§ 1 (10) BauNVO)

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Ferienhäusern sind allgemein zulässig, sofern die Anzahl der Wohneinheiten nicht vergrößert wird.

##### I.4.2) Grundflächenzahl (§ 16 (6) BauNVO)

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann zulässweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

##### I.4.3) überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

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 wird sowie die vorhandene Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

#### I.5) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.5.1) Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)  
Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronenraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung nach I.5.2 zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

##### I.5.2) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen: Für die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen gilt: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Arten *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (*Berg-Ahorn*), *Acer platanoides* (*Spitzahorn*), *Betula pendula* (*Hänge-Birke*), *Crataegus laevigata* (*Eingriffeliger Weißdorn*), *Crataegus monogyna* (*Zweifelfliger Weißdorn*), *Juglans regia* (*Walnuss*), *Malus sylvestris* (*Holz-Äpfel*), *Prunus avium* (*Vogel-Kirsche*), *Pyrus pyrastris* (*Weiß-Birne*), *Sorbus aucuparia* (*Eberesche*), *Sorbus x intermedia* (*Schwedische Mehlbeere*), *Sorbus torminalis* (*Elsbeere*), *Ulmus glabra* (*Berg-Ulme*), *Pinus nigra* (*Schwarz-Kiefer*).

#### I.6) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

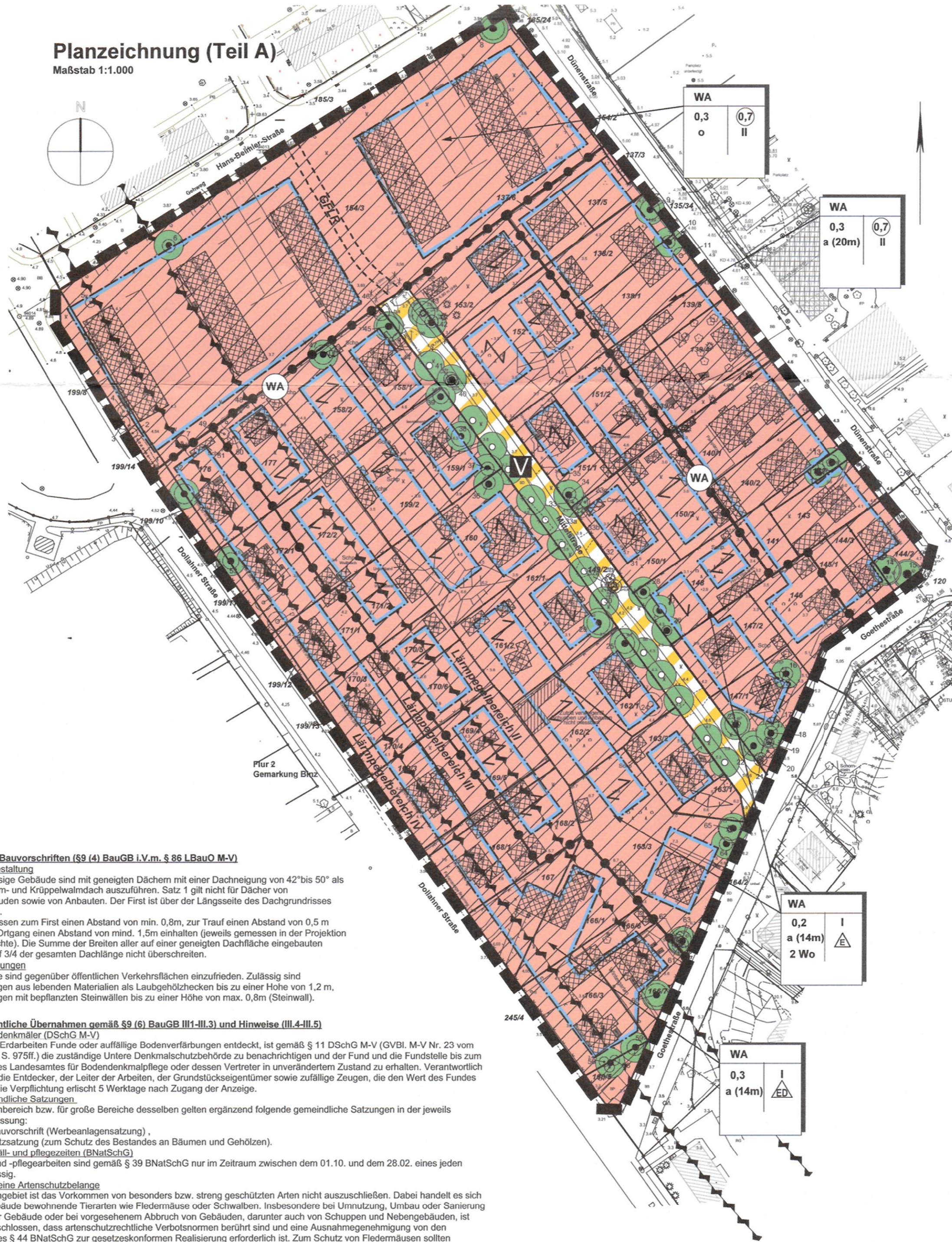
Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche, Planzeichen 15.06.00) an den Fassaden der Gebäude auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung gemäß DIN 4109 zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrisgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile entsprechend der im nachfolgenden Lärmpegelbereiche vorzusehen (siehe nachfolgende Tabelle). Erforderliche Schalldämmmaße (erf. R<sub>w,ext</sub>) sind in Kombination von Außenwänden und Fenstern (DIN 4109, Tabelle 10 in Kombination mit Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w,ext</sub> in dB nach Tabelle 8	Schalldämmmaße für Vierfeldfenster in ...-dB bei folgenden Parameterkombinationen in %							
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	80%	
III	30	39/30	38/30	38/30	38/32	40/30	40/32	40/32	
IV	40	49/32	49/35	49/35	49/36	49/36	49/37	49/37	
V	45	49/37	49/40	49/40	49/40	49/40	49/42	49/42	
VI	50	59/38	59/42	59/42	59/42	59/42	59/42	59/42	

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebiete mit üblicher Raumbauweise von etwa 2,5 m und Raumhöhe von etwa 4,5 m oder mehr; unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w,ext</sub> des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

## Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:1.000



## Planzeichenerklärung

gem Anlage zur PlanZV

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

01.01.02 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

01.05.00 **2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB); 2 Wohneinheiten

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

02.01.00 Geschossflächenzahl als Höchstmass

02.05.00 GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass

02.07.00 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB , §22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 Offene Bauweise

03.01.01 nur Einzelhäuser zulässig

03.01.03 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

03.03.00 **a (14)** Abweichende Bauweise (Textl. Fests. I.2.1) mit Angabe der maximalen Gebäudelänge

03.05.00 Baugrenze

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)

06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BAUGB)

13.02.01 Anpflanzen von Bäumen

13.02.02 Erhaltung von Bäumen

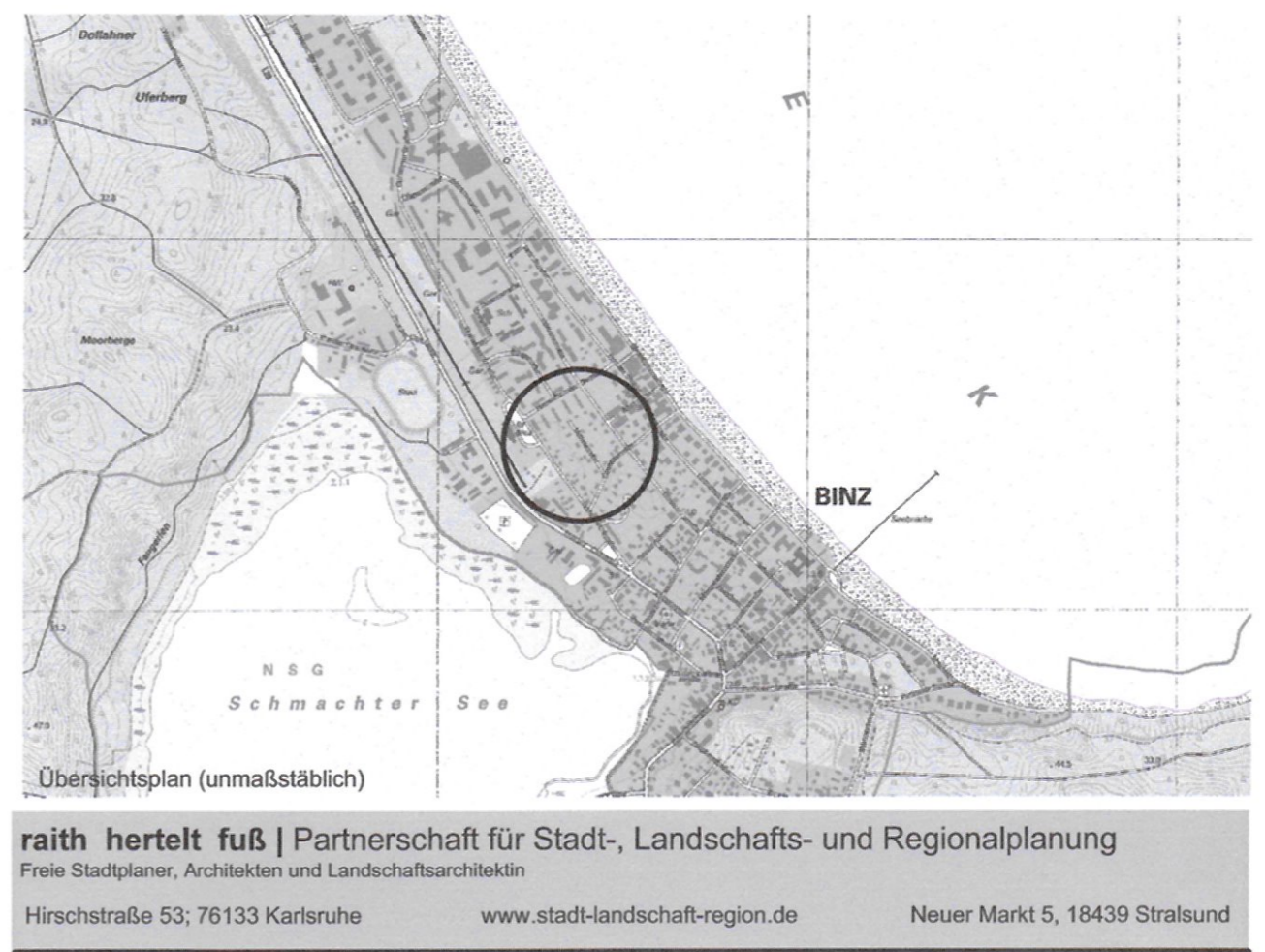
### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Verkehrs, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

15.06.00 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmpegelbereiche

15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14.00 Abgrenzung des Maßes der Nutzung



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 Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht Nr. 27 "Mittelstraße" Satzung