

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I) Planungsrechtliche Festsetzungen

### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

**I.1.1) Gebäudehöhe (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO).**  
Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf mit einem Erschließungskern (Treppenhaus mit Fahrstuhl) auf 45 qm Grundfläche um bis zu 3,5 m überschritten werden. Zudem sind oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe zulässig: Brüstungen und Pergolen mit transparenten Füllungen (z.B. Drahtseilnetze).

**I.1.2) Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§9 (1) Nr. 9 BauGB).**  
In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist zulässig: Parkhaus und/oder Parkplatz

### I.2) Grünordnungsmaßnahmen

#### I.2.1) Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

In der Grünfläche **Randeingrünung** ist die Anlage von Wegen zulässig.

#### I.2.2) Förderung der Waldentwicklung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)

**Fläche A1:** Aufgabe der bisherigen Parkplatznutzung im Wald; die Fläche ist mit Tiefenlockerung der durch Schotter und langjährige Nutzung verfestigten Fläche außerhalb der Kronentraufbereiche bzw. des Wurzelraumes der bestehenden Altbäume zu entsiegeln und der Eigenentwicklung zu überlassen. Die Fläche ist temporär durch einen Wildschutzzaun (h = 2 m) gegen Betreten und Wildverbiss zu schützen; der Wildschutzzaun ist nach Erfüllung seiner Aufgabe zurückzubauen.

Die Realisierung der Maßnahme Fläche A1 erfolgt in 2 Schritten: eine erste Teilfläche in Größe von 900 qm ist mit In-Nutzungnahme der im bisherigen Wald neu geschaffenen Stellplätze umzusetzen. Die verbleibende restliche Teilfläche der Maßnahme A 1 ist spätestens 8 Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans umzusetzen.

#### I.3) Lärminderungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei Errichtung einer mehrgeschossigen Parkierungsanlage (Parkhaus) ist die Nord-Fassade mit einer Schalldämmwirkung von  $R_w \geq 30$  dB zu schließen.

## II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise)

### II.1) Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Denkmalpflege 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.

### II.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (LSG).

### II.3) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen vorzusehen.

### II.4) Artenschutzkontrolle der zu fällenden Bäume auf Fledermausbesatz sowie Vogelbrutstätten (§ 44 BNatSchG)

Zur Feststellung, ob artenschutzrechtliche Belange berührt oder beeinträchtigt werden, ist durch den Vorhabenträger eine gemeinsame Ortsbegehung mit dem Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen zu veranlassen. Diese muss rechtzeitig vor der Baumfällung erfolgen. Im Ergebnis werden entsprechende Maßnahmen festgelegt bzw. Auflagen erteilt.

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **19.02.2015**. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **09.03.2015** erfolgt.

Binz, den 06.06.2017

*Schmidt*  
Bürgermeister

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

Binz, den 06.06.2017

*Schmidt*  
Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am **02.12.2015** durchgeführt.

Binz, den 06.06.2017

*Schmidt*  
Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) mit Schreiben vom **20.01.2016** unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Binz, den 06.06.2017

*Schmidt*  
Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **13.03.2017** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 06.06.2017

*Schmidt*  
Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 31 „Parken am Klünderberg“ mit Begründung vom **16.03.2017 bis 20.04.2017** während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Dienstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr, Freitag 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 **08.03.2017** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 06.06.2017

*Schmidt*  
Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **01.06.2017** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 06.06.2017

*Schmidt*  
Bürgermeister

8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **01.06.2017** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 06.06.2017

*Schmidt*  
Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgestellt.

Binz, den 06.06.2017

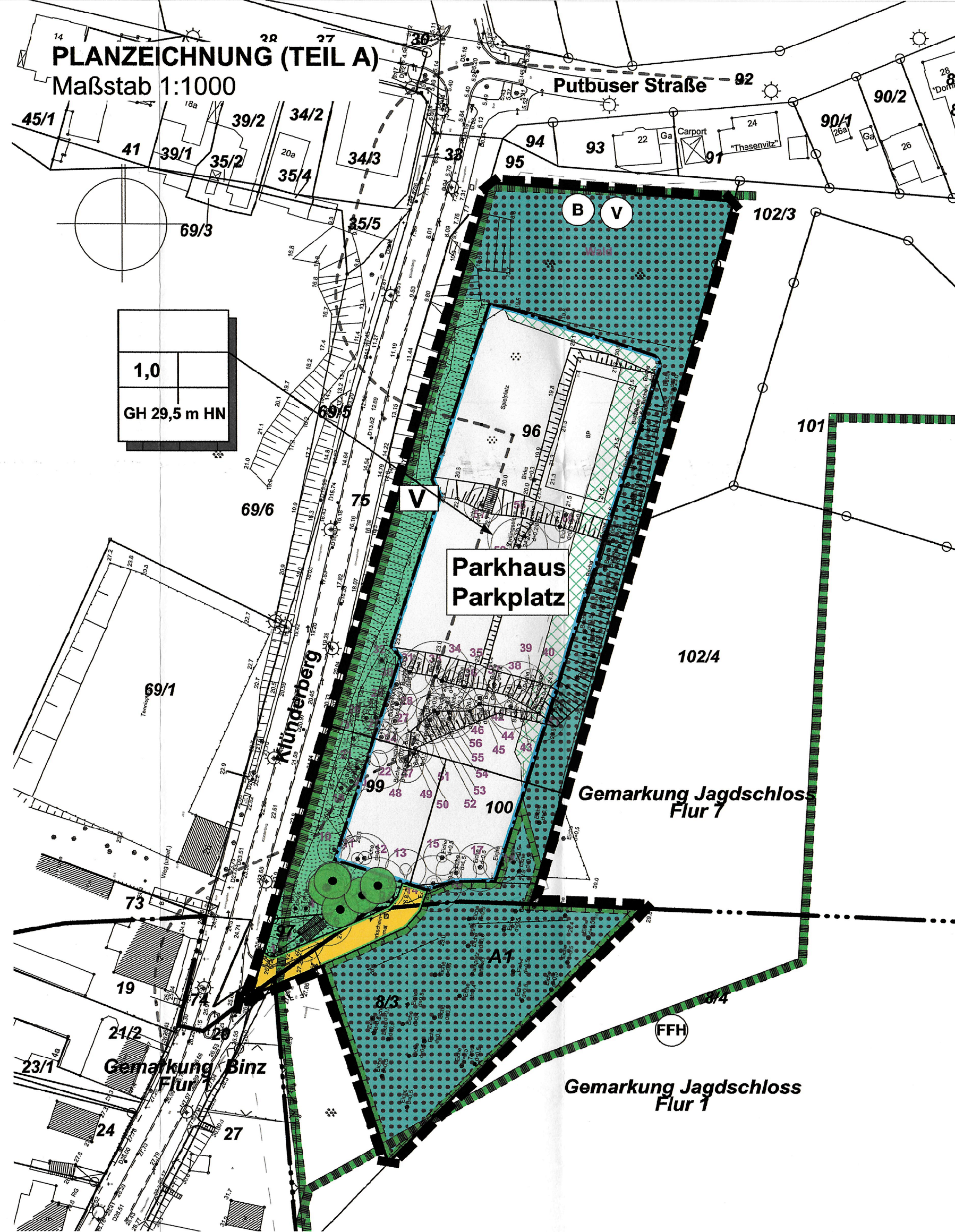
*Schmidt*  
Bürgermeister

10) 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 **08.06.2017** durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz örtlich 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 mit Ablauf des **08.06.2017** in Kraft getreten.

Binz, den **08.06.2017**

*Schmidt*  
Bürgermeister



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## gem. Anlage zur PlanZV

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)  
02.05.00 1,0 Grundflächenzahl  
02.08.00 GH 29,5m HN Gebäudehöhe (TF I.1.1) als Höchstmaß in Metern HN

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)  
03.05.00 ———— Baugrenze

**6 VERKEHRSFLÄCHEN** (§9 ABS.1 NR.11 und ABS. 6 BAUGB)  
06.01.00 ———— Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

**9. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)  
09.01.00 ———— Grünfläche Verkehrsgrün (öffentlich)

**12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)  
12.02.01 ———— Wald  
12.02.02 ———— umzuwandelnder 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, 25 und ABS. 6 BAUGB)  
13.01.00 ———— Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.02.00 ———— Erhalt von Bäumen

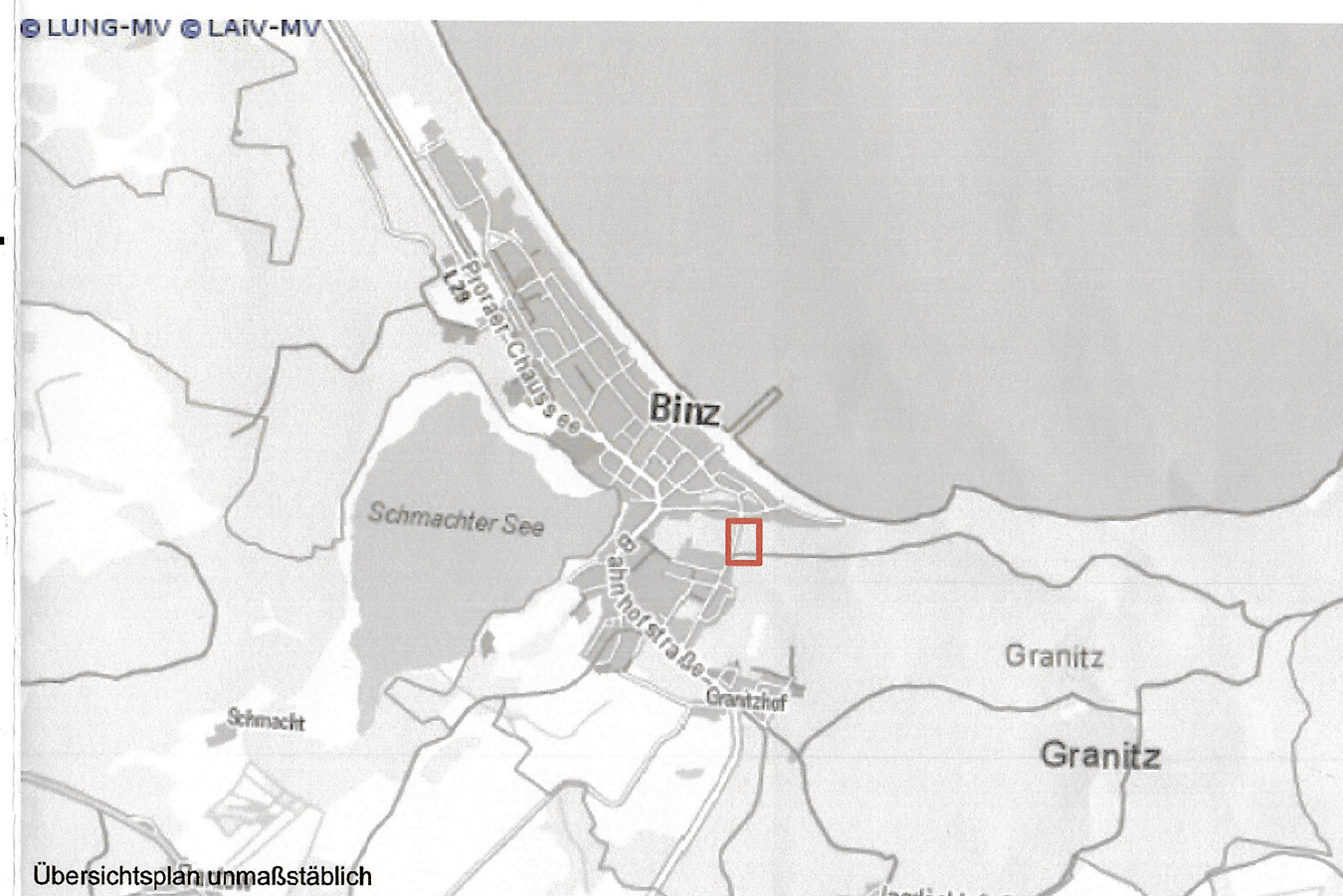
13.03.00 ———— Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier:  
- Biosphärenreservat  
- EU-Vogelschutzgebiet  
- FFH-Gebiet

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
15.09.00 ———— Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB), hier: Parkhaus / Parkplatz

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

## SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 31 "Parken am Klünderberg".  
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **01.06.2017** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Parken am Klünderberg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Ostseebad Binz**  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 31**  
**"Parken am Klünderberg"**

Satzungsfassung