

# SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnen am Eichenweg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnen am Eichenweg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**So:** Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO „Wohnen mit Beherbergung“  
Das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ dient der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Wohnung mit Fremdenbeherbergung gesichert werden sollen.

#### 1.1.1) Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung / Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 1.1.2) Ausnahmsweise sind zulässig:

- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

#### 1.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden.

#### 1.3) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, und Nebengebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Überdachungen (überdachte Stellplätze / Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 1,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

### II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1.-3) gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

#### II.1) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung).

#### II.2) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung "Am alten Sportplatz" Binz.

#### II.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

#### II.4) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend u.a. folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen),
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung),
- Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz (Werbeanlagensatzung).

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.05.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 21.05.2013 erfolgt.

Ostseebad Binz, den 19.01.2015



*Schneider*  
Bürgermeister

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

Ostseebad Binz, den 19.01.2015



*Schneider*  
Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat am 16.05.2013 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Ostseebad Binz, den 19.01.2015



*Schneider*  
Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Binz, den 19.01.2015



*Schneider*  
Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ mit Begründung vom 22.04.2014 bis zum 23.10.2014 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, Dienstag von 8.00 12.00 Uhr und 13.00- 18.00 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 07.04.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Ostseebad Binz, den 19.01.2015



*Schneider*  
Bürgermeister

6) Die 2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ mit Begründung vom 10.07.2014 bis zum 13.08.2014 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, Dienstag von 8.00 12.00 Uhr und 13.00- 18.00 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 25.06.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Ostseebad Binz, den 19.01.2015



*Schneider*  
Bürgermeister

7) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Binz, den 19.01.2015



*Schneider*  
Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 08.12.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Binz, den 19.01.2015



*Schneider*  
Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 08.12.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Ostseebad Binz, den 19.01.2015



*Schneider*  
Bürgermeister

10) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 26.1.2015 entsprechen dem amtlichen Liegenschaftskataster.

Bergen, den 3.2.2015

*H. G. ...*

11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Binz, den 19.01.2015



*Schneider*  
Bürgermeister

12) 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 16.2.2015 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 mit Ablauf des 16.02.2015 in Kraft getreten.

Ostseebad Binz, den 16.02.2015



*Schneider*  
Bürgermeister



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §§ 3-11 BAUNVO)

01.04.02 SONSTIGE SONDERGEBIETE hier: Wohnen mit Beherbergung

01.05.00 2Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN, hier: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 OFFENE BAUWEISE

03.05.00 BAUGRENZE

03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

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

06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG öffentlich hier: Verkehrsberuhigter Bereich

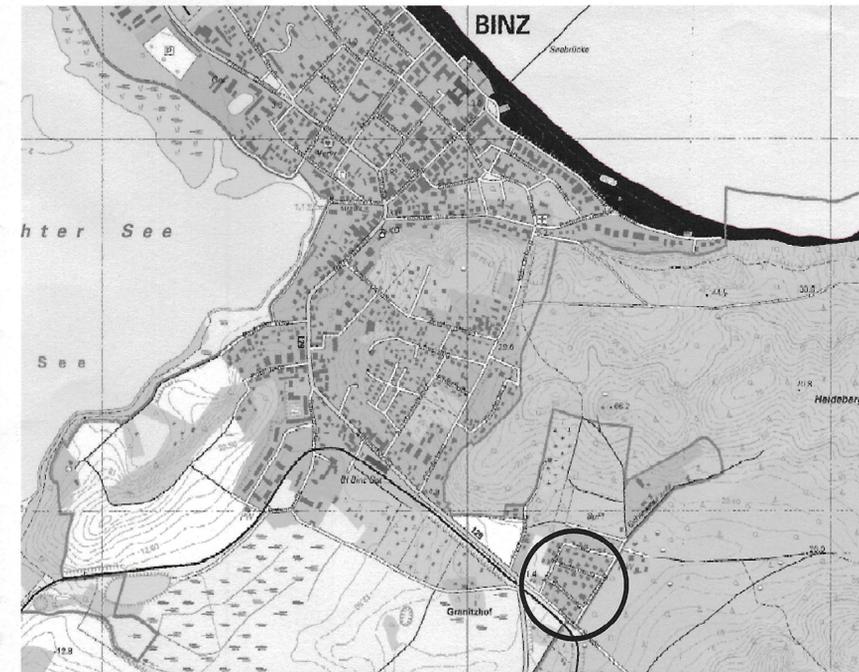
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

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. 25 BAUGB)

BÄUME ERHALTUNG

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

# Gemeinde Ostseebad Binz einfacher Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnen am Eichenweg" Satzungsexemplar

Fassung vom 30.01.2014, Stand 28.08.2014

Maßstab 1:1000