

VERFAHREN

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 22.12.2016 erfolgt.

Binz, den 18.07.2018



Schmieder
Bürgermeister

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

Binz, den 18.07.2018



Schmieder
Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 28.06.2017 durchgeführt.

Binz, den 18.07.2018



Schmieder
Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 18.07.2018



Schmieder
Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung vom 24.07.2017 bis 25.08.2017 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 07.07.2017 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 18.07.2018



Schmieder
Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 01.03.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 18.07.2018



Schmieder
Bürgermeister

8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 01.03.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 18.07.2018



Schmieder
Bürgermeister

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

Binz, den 18.07.2018



Schmieder
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 19.07.2018 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 19.07.2018 in Kraft getreten.

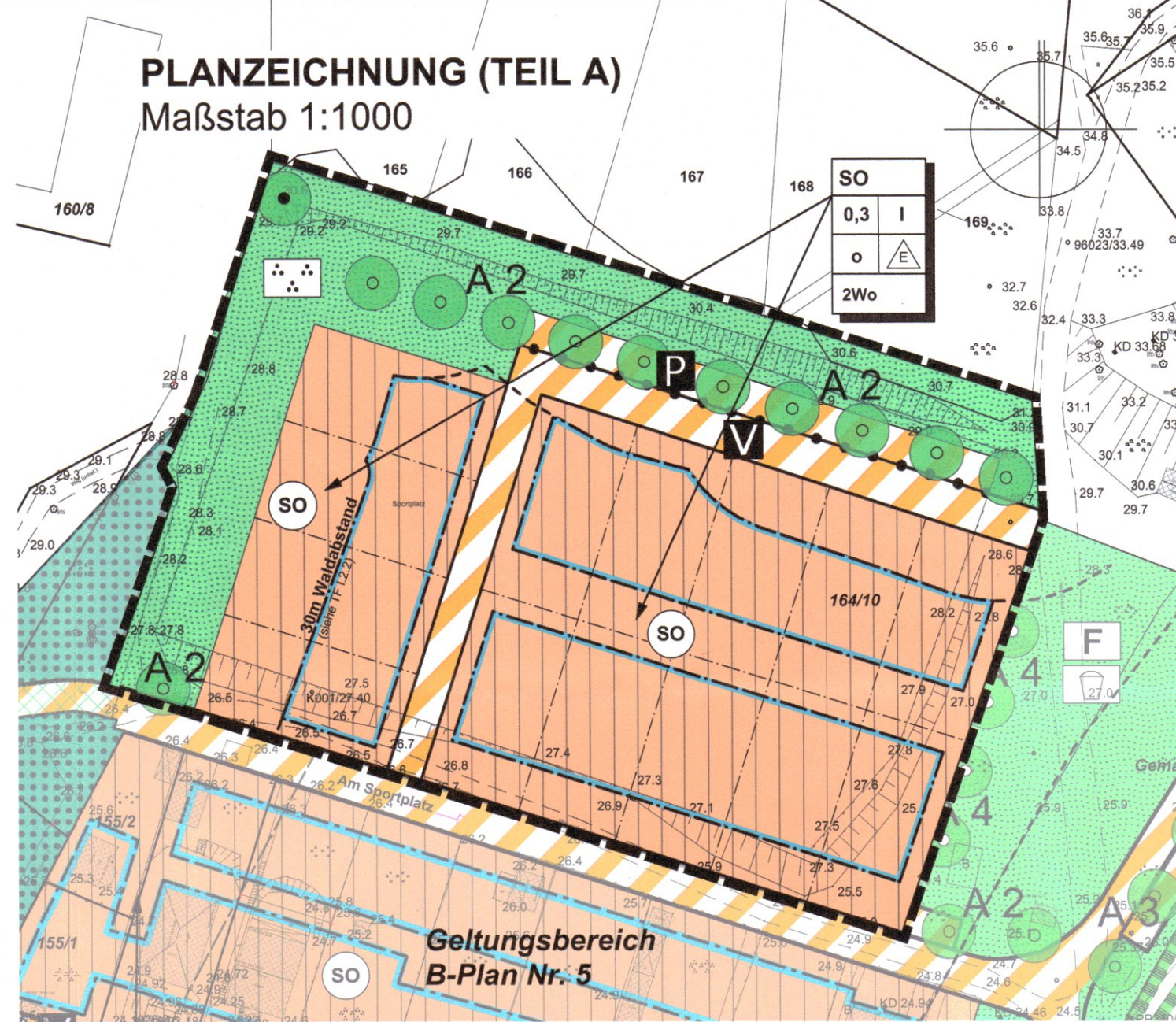
Binz, den 18.07.2018



Schmieder
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

01.04.02 SONSTIGE SONDERGEBIETE, hier: Wohnen mit Beherbergung (§ 11 BauNVO)

01.05.00 2 Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

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

02.05.00 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL

02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmass

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

03.01.00 OFFENE BAUWEISE

03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

03.05.00 BAUGRENZE

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

06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) hier: öffentliche Parkfläche

VERKEHRSBEREICH

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

09.00.00 GRÜNFLÄCHEN hier: Parkanlage öffentlich

13. SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

13.02.01 Anpflanzen von Bäumen

13.02.02 Erhalten von Bäumen

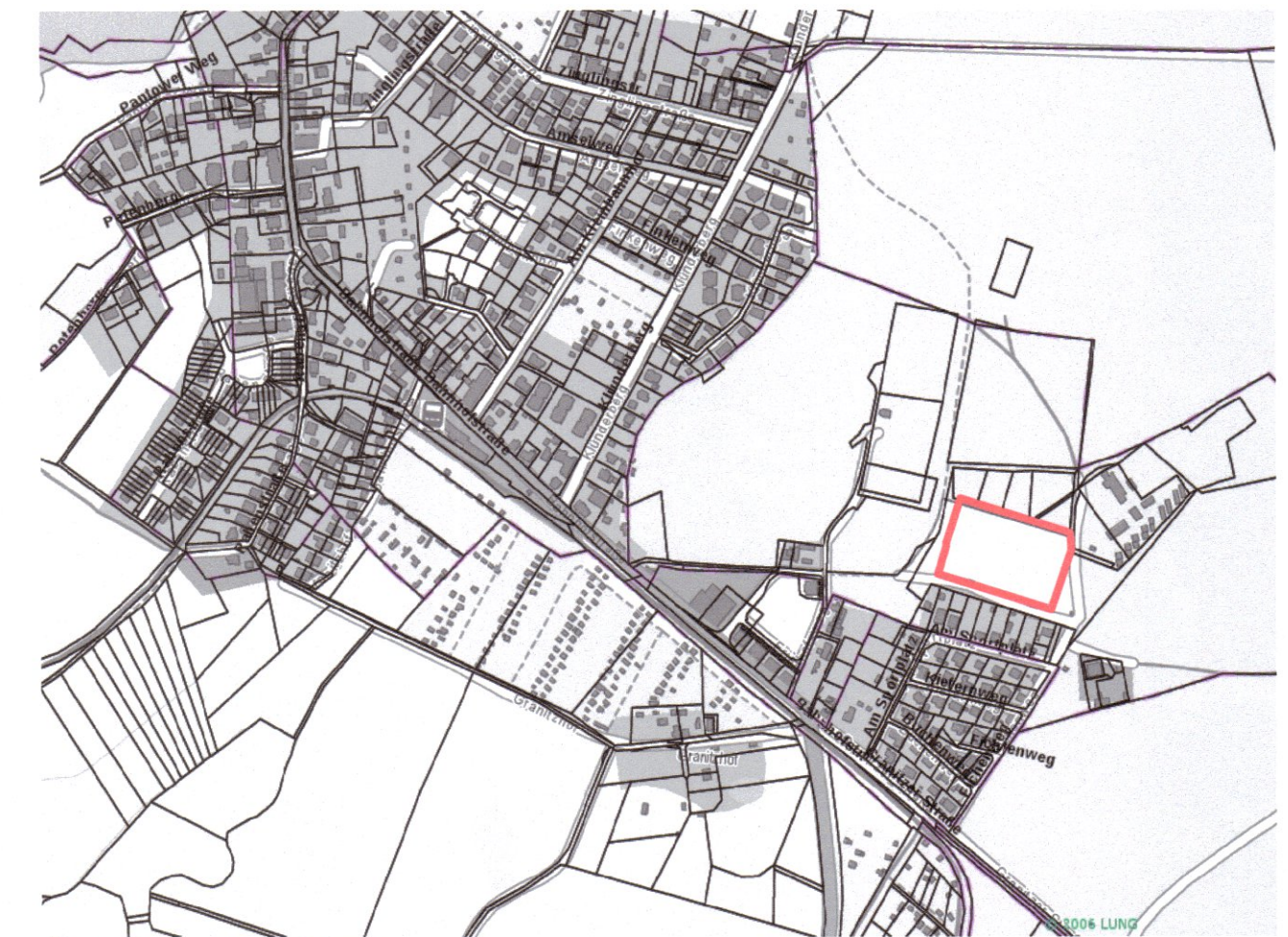
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnen an der Granitz" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.03.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnen an der Granitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan zu Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

SATZUNG

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.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.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung / Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden.

I.2 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 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Überdachungen (überdachte Stellplätze / Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

I.3) Maßnahmen zur Grünordnung

I.3.1) Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Unbelastetes Niederschlagswasser ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse erlauben, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten.

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§9 (1) 25a BauGB)

A 2: Pflanzung Einzelbäume

Pflanzung von 11 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche). Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

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. Das TWSG Binz wurde mit dem Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13. März 1974 festgelegt und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von bestimmten Nutzungen sind zu beachten und ggf. die untere Wasserbehörde zu konsultieren!).

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).

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 Bebauungsplan Nr. 35

"Wohnen an der Granitz"

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 08.05.2017, Stand 31.08.2017

Maßstab 1:1000