

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
 GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1(5, 8, 9) BauNVO)  
 Abweichend von § 8(2) BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen unzulässig:  
 - Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme folgender Branchen: Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen und Landtechnik, Baubedarf. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit einer Werkstatt stehen und sich dieser gegenüber unterordnen.  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
 I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
 Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich nicht auf technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten o.ä.). Eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen kann für den bestehenden Turm (Flst. 5/144) zugelassen werden, sofern die Grundfläche 20 qm und die Gesamthöhe 13,0 m nicht überschreiten.  
 I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
 I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)  
 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandsverformern nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen. Auf Flächen, die in der Planzeichnung als freizuhaltender Bereich gekennzeichnet sind, sind einschränkend nur bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandsverformern nach § 6 LBauO M-V auslösen, sowie Nebengebäude mit einem Rauminhalt von nicht mehr als 10 m³ zugelassen.

**II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise**  
 II.1) Bodendenkmäler  
 Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 Denkmalschutz 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) Waldabstandsbereich  
 Nach § 20 (1) Satz 1 Landeswaldgesetz ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Der Waldabstand wurde in Berücksichtigung bestehender Gebäude auf das Maß des örtlich geprägten Waldabstands verringert (vgl. § 3(2) Nr. 1 WAbstVO M-V). Im Waldabstand zulässig sind nach § 4 WAbstVO M-V z.B. unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt, sowie Einfriedungen, Werbeanlagen etc. bis 2 m Höhe.  
 II.3) Altlasten  
 Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.  
 II.4) Fällzeiten gemäß BNatSchG  
 Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.  
 II.5) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)  
 Bei späterer Realisierung der Planung ist nicht auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 44 BNatSchG berührt werden können, z.B. wenn sich geschützte Arten im Plangebiet neu ansiedeln. Im Einzelfall können Ausnahmegenehmigungen vom Artenschutz erforderlich werden. Die Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist jeweils in Vorbereitung von Baumaßnahmen durch den Bauherrn einzeln prüfen zu lassen.  
 II.6) 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).

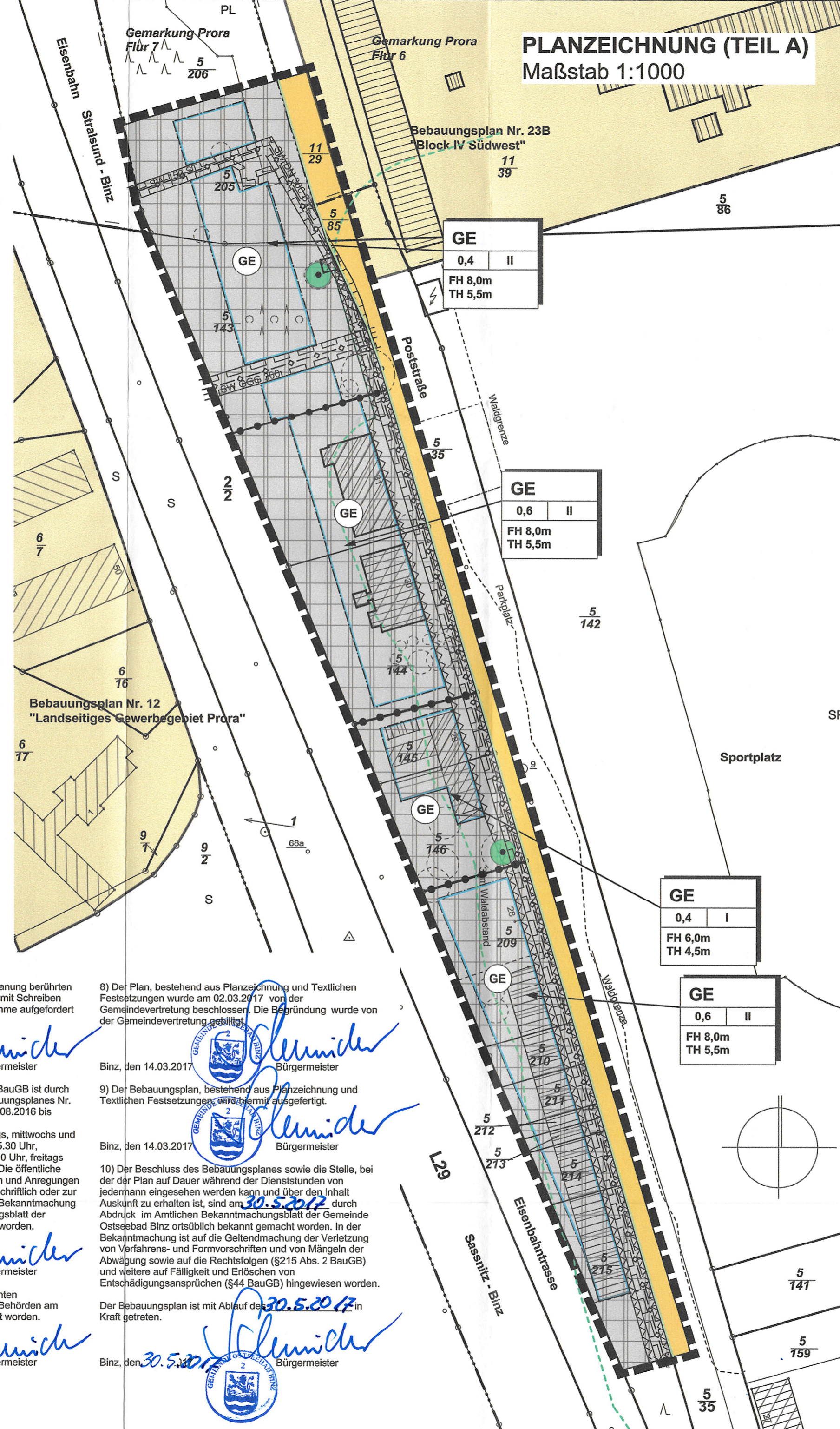
# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 11.09.2015 erfolgt.
- Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 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.
- Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) mit Schreiben vom 11.11.2015 unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 29.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 23 A „Block IV Nord“ mit Begründung vom 30.08.2016 bis 30.09.2016 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 jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am 17.08.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 02.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 02.03.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 30.08.2016 fertiggestellt.
- Der Beschluss 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 30.08.2016 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 30.05.2017 in Kraft getreten.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



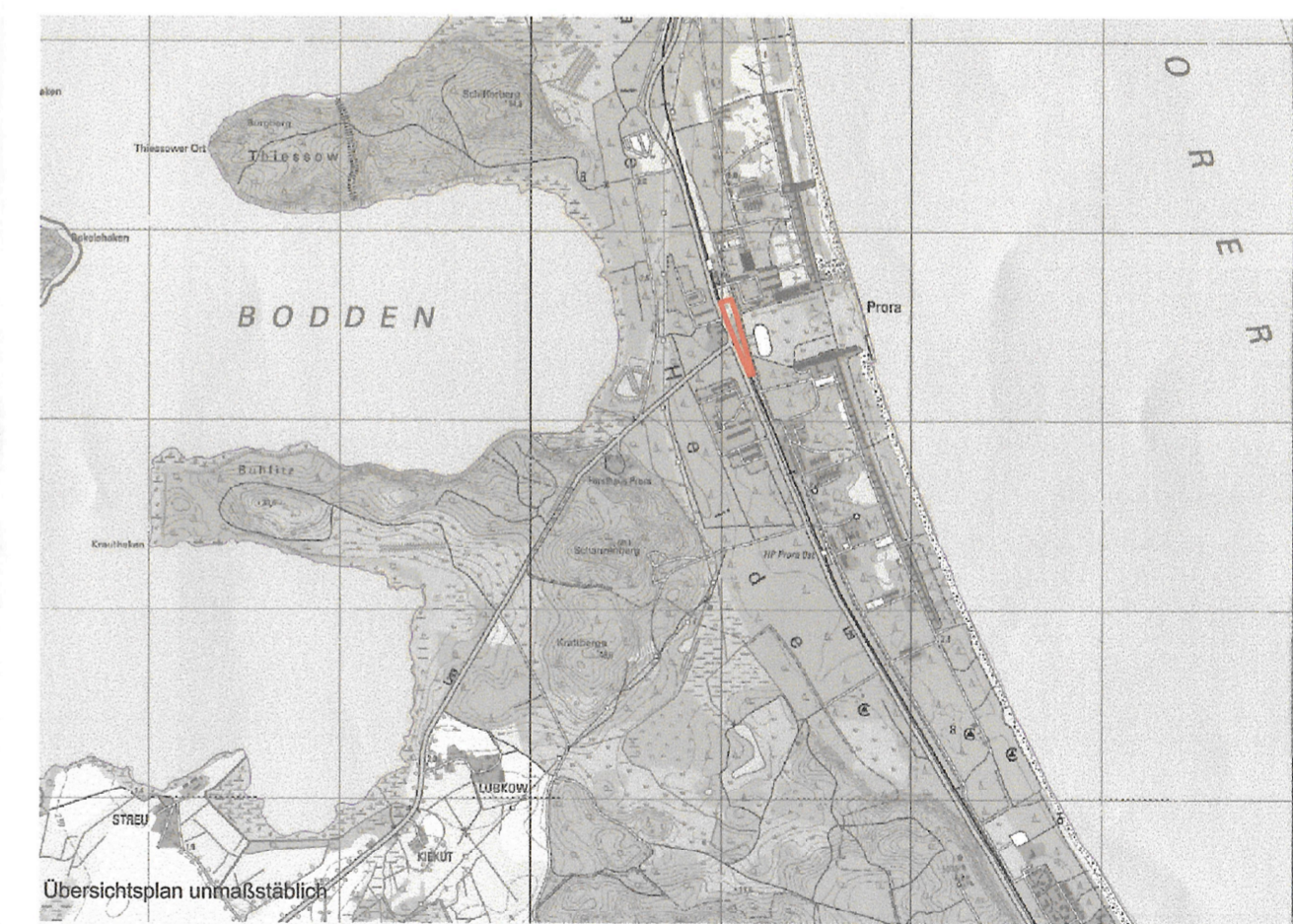
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
  - 1.3.1 GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.5 0,6 Grundflächenzahl
  - 2.7 II Zahl der Vollgeschosse
  - 2.8 FH 8,0m Firsthöhe
  - TH 5,5m Traufhöhe, jeweils in Meter über Verkehrsfläche in Mitte Fahrbahn als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5 Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 6.1 Strassenverkehrsflächen (öffentlich)
  - 6.2 Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 8.2 Hauptwasserleitung unterirdisch
- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.2.1 Erhaltung Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - 15.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Leitungsrecht zugunsten des ZWARs
  - 15.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: von Nebengebäuden mit einem Rauminhalt von mehr als 10 m³ freizuhaltender Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 30m Waldabstandslinie gemäß § 20 LWaldG M-V

# SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet III Prora".  
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet III Prora", 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 Frankendamm 5, 18439 Stralsund

# Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

## Bebauungsplan Nr. 36

### "Gewerbegebiet III Prora"

#### Satzungsfassung