

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Abweichend von § 4 BauNVO sind nicht zulässig:

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen mit Ausnahme der folgenden, die ausnahmsweise zugelassen werden können: bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung mit bis zu 4 Betten in Wohngebäuden bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung.

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

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzeilhäuser bis zu einer Länge von 18 m errichtet werden.

Ausnahmsweise können Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 18 m 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 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Überdachungen (überdachte Stellplätze / Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

#### 1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Gebäudesseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der im Folgenden wiedergegebenen Tabelle nach DIN 4109 eingehalten werden.

| Zeile | Lärmpegelbereich | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erf. R'w res in dB | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Aufenthaltsräume für Wohnungen, Büroräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) |
|-------|------------------|---|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| 1     | I                | bis 55  | 30                                | -   | -                                 |
| 2     | II               | 56 bis 60   | 30                                | 30  | 30                                |
| 3     | III              | 61 bis 65   | 35                                | 30  | 30                                |
| 4     | IV               | 66 bis 70   | 40                                | 35  | 35                                |
| 5     | V                | 71 bis 75   | 45                                | 40  | 40                                |

Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Bei der Ermittlung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

b) Für die geplante Bebauung innerhalb Lärmpegelbereich V und IV sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudesseite liegen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schalldämmenden Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

#### 1.5 Ausnahmen für bestehende Gebäude

##### Bauweise / Gebäudelänge

Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge nach Punkt 1.2 um bis zu 5,0 m zugelassen werden, sofern die bisherige Gebäudelänge nicht wesentlich verändert wird.

### II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1-2) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

#### II.1 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.2 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).

#### II.3 DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **01.06.2017**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **08.06.2017** erfolgt.

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

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am **25.02.2019** durchgeführt.

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom **14.02.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnen am Klünderberg“ mit Begründung vom **25.02.2019 bis 28.03.2019** während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz Montag, Mittwoch, Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Freitag 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 Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **19.09.2019** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



## SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnen am Klünderberg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 sowie § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.2019 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnen am Klünderberg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

### VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich hier: Verkehrsberuhigter Bereich hier: Parkplatz

### FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald (nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereichs) mit 30m Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V)

### SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: EU-Vogelschutzgebiet hier: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung
- hier: Naturschutzgebiet
- hier: Biosphärenreservat

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtskarte ohne Maßstab

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. 41**  
**"Wohnen am Klünderberg"**

**Satzungsfassung**

Fassung vom 20.12.2018, Stand 15.05.2019

Maßstab 1:1000

7) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **19.09.2019** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den **30.10.2019**

Bürgermeister

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

Binz, den **30.10.2019**

Bürgermeister

9) Die Satzung des Bebauungsplans 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 **03.11.2019** 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 **03.11.2019** in Kraft getreten.

Binz, den **30.10.2019**

Bürgermeister