

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1.1.1) Art der baulichen Nutzung
SO „Festival“ (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO) als bis zum 31.12.2016 befristete Festsetzung (§ 9 (2) BauGB)
 Das SO „Festival“ dient der Durchführung des Sandkulpturenfestivals.
 Zulässig sind: Ausstellungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Parkplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
 Als Nachnutzung nach Ablauf der in Satz 1 bezeichneten Frist wird festgesetzt: Grünfläche „Festplatz“ nach 1.2 SO „Sport“, Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
 Das SO „Sport“ dient baulichen Anlagen zur Sportausübung sowie für sportliche Zwecke einschließlich Vereinstheilen.
 Zulässig sind: Anlagen und Einrichtungen für die Sportausübung sowie für sportliche Zwecke, Vereinstheile, Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
 Ausnahmsweise zulässig sind: Unterkünfte für Rettungsschwimmer
MI Mischgebiete nach § 6 BauNVO
 Entgegen § 6(2) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
1.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 13(4) BauNVO)
 Im MI-Gebiet darf mit Nebenanlagen, unterirdischen Gebäuden sowie Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten die zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
1.1.3) Bauweise
 a = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Es sind Gebäude bis zu einer Länge von 130 m zulässig.

1.2) Grünfläche „Festplatz“
 öffentliche Grünfläche „Festplatz“ sowie Bedarfsparkplatz bei Veranstaltungen
1.3) Gemeinbedarfsfläche
 Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr mit Rettungsleitstelle Zulässig sind auch Wohnungen für Angehörige dieser Einrichtungen, Unterkünfte für Rettungsschwimmer und ergänzend sonstige kommunale Anlagen für Grünpflege, Straßenanhaltung und Winterdienst.
1.4) Grünordnungsmaßnahmen
1.4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen: Für die unter a) und b) festgesetzten Pflanzungen gilt: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-20 cm (den Arten Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hängebirke), Betula utilis 'Doorenbos' (Weißrindige Himalajabirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hassel), Crataegus laevigata 'Pau's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere). Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
 a) Pflanzung von Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden.
 b) Pflanzung von 24 Einzelbäumen im Bereich des Parkplatzes (Verkehrslf. Bes. Zweck.). Je Einzelbaum ist ein unverriegelter Wurzelraum > 12m² freizuhalten. Dieser ist vor Überfluren zu schützen.
A 2 Anlage Festplatz als Rasenfläche als kompensatorische Maßnahme.
1.4.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Planbereich zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Eine Regenwassernutzung (Löschwasser, Brauchwasser) ist zulässig.
1.4.3) Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
A 2a, 2b Rückbau der Garagenanlage und Renaturierung der Grundfläche. Kompletter Aufruch vorhandener Oberflächenbelagungen. Die Fläche ist gegenüber öffentlich erreichbaren Flächen einzuzäunen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche ist eine Baumreihe zu pflanzen. Eine Pflege, z.B. zur Verkehrssicherung, ist bei Bedarf zulässig.
A 4 Schließen der waldbesetzten Einzäunung des Plangebietes zwischen dem Ende des bestehenden Stabgitterzaunes und dem Zaun des EWE-Geländes. Die Zaunhöhe beträgt mindestens 150cm.
A 5 Pflege des grundstückseitigen Gehölz- und Waldrandes. Entfernen nicht standortheimischer wuchernder Gehölze wie Populus spec., Genista und Laburnum zur Stärkung des standortheimischen Arteninventars.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 UND II.2-4)

II.1) Waldabstand
 In einem 30m Bereich zum Wald (Waldabstand) sind gemäß § 20 LWaldG M-V i.V.m. WAbStVO M-V bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen können nach § 2 WAbStVO M-V u.a. für Stellplätze und, die nicht Wozwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, genehmigt werden. Die Nutzung des Festplatzes (im Bereich des Waldabstands) und des Kunstrasenplatzes ist bei höheren Windstärken wegen der Gefahr von umstürzenden Bäumen und herabfallenden Ästen zu untersagen.
II.2) Bodenkennmäler
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DöSchG 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 Bodenkmalpflege 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 dem schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DöSchG M-V).
II.3) Anbauverbot
 An der Landesstraße L29 dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. (StrWG-MV § 31(1)).
II.4) Altlasten
 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. Technischen Regeln der Ländereisenbeitsgemeinschaft (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.
II.5) Leitungsbestand
 Das Plangebiet wird durch den vorhandenen Regenwasserkanal des ZWAR gekreuzt.
II.6) Vorschriften für den Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz
 Die in § 44 BNatSchG geregelten allgemeinen Vorschriften für den Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz (hier insb.: Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Kontrolle vor Abbruch von Gebäuden, Berücksichtigung von Zeiten für Baumfällungen bzw. Pflegearbeiten an den Baumbeständen) sind zu beachten.

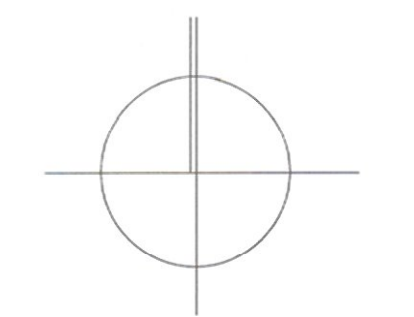
III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 UND II.2-4)
III.1) Waldabstand
 In einem 30m Bereich zum Wald (Waldabstand) sind gemäß § 20 LWaldG M-V i.V.m. WAbStVO M-V bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen können nach § 2 WAbStVO M-V u.a. für Stellplätze und, die nicht Wozwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, genehmigt werden. Die Nutzung des Festplatzes (im Bereich des Waldabstands) und des Kunstrasenplatzes ist bei höheren Windstärken wegen der Gefahr von umstürzenden Bäumen und herabfallenden Ästen zu untersagen.
III.2) Bodenkennmäler
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DöSchG 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 Bodenkmalpflege 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 dem schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DöSchG M-V).
III.3) Anbauverbot
 An der Landesstraße L29 dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. (StrWG-MV § 31(1)).
III.4) Altlasten
 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. Technischen Regeln der Ländereisenbeitsgemeinschaft (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.
III.5) Leitungsbestand
 Das Plangebiet wird durch den vorhandenen Regenwasserkanal des ZWAR gekreuzt.
III.6) Vorschriften für den Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz
 Die in § 44 BNatSchG geregelten allgemeinen Vorschriften für den Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz (hier insb.: Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Kontrolle vor Abbruch von Gebäuden, Berücksichtigung von Zeiten für Baumfällungen bzw. Pflegearbeiten an den Baumbeständen) sind zu beachten.

LEGENDE gemäß PlanzV

<p>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)</p> <p>01.06.00 MI MISCHGEBIETE nach § 6 BAUNVO</p> <p>01.11.00 SONSTIGE SONDERGEBIETE nach § 11 BAUNVO hier: SO "Sport" hier: SO "Festival"</p>	<p>9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)</p> <p>09.00.00 ZWECKBESTIMMUNG: hier: - Festplatz (öffentlich) - Randeingrünung (öffentlich) - Verkehrsgrün (öffentlich)</p>
<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §12 UND 23 BAUNVO)</p> <p>02.05.00 z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL als Höchstmaß</p> <p>02.07.00 z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß</p>	<p>12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)</p> <p>12.02.00 WALD</p>
<p>3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §12 UND 23 BAUNVO)</p> <p>03.01.00 OFFENE BAUWEISE</p> <p>03.03.00 ABWEICHENDE BAUWEISE (vgl. Textl. Fests. I.1.3)</p> <p>03.05.01 BAUGRENZE</p> <p>03.05.02 BAUGRENZE, als befristete Festsetzung bis 31.12.2016</p>	<p>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)</p> <p>13.01.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)</p> <p>13.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB) hier: ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB) hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)</p> <p>13.03.01 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 8 BAUGB) hier: 30m Waldabstand gem. LWaldG M-V</p>
<p>4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)</p> <p>04.01.00 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF hier: Feuerwehr</p> <p>04.02.00 SPIEL- UND SPORTFLÄCHEN hier: Kunstrasenplatz</p>	<p>15. SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 7 BAUGB), hier: Leitungsrecht für ZWAR und WBV</p> <p>15.08.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND (§ 9 ABS. 6 BAUGB), hier: 20m Anbauverbotsstreifen an Landesstraße</p> <p>15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)</p> <p>15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN od. ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB VON BAUGEBIETEN</p>
<p>5. HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)</p> <p> Regenwasserkanal</p>	

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab: 1:1.000



SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 4 "Altes Heizwerk".
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.03.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Altes Heizwerk", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.05.2010. Die ortsbildliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 08.06.2010 erfolgt.
- 2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 15.07.2010 durchgeführt.
- 4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) mit Schreiben vom 18.05.2010 unterrichtet und zur Äußerung über den Umfang der Bebauungsplanung aufgefordert worden.
- 5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 13.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 6) Die Gemeindevertretung hat am 06.05.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 4 "Altes Heizwerk" mit Begründung vom 20.07.2010 bis zum 20.08.2010 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 - 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 07.02.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- 8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 23.09.2010 geprüft und den Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- 9) Die 2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 4 "Altes Heizwerk" mit Begründung vom 17.02.2012 bis zum 16.03.2012 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 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 07.02.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- 10) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 08.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 11) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 29.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 12) Die Gemeindevertretung hat am 29.03.2012 den Satzungsbeschluss vom 29.03.2010 aufgehoben.
- 13) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 29.03.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
- 14) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiernit ausgefertigt.
- 15) 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 05.04.2012 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsbildlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Übersichtspan

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

Gemeinde Ostseebad Binz
Bebauungsplan
Nr. 4 "Altes Heizwerk"
Satzung

Fassung vom 28.04.2010, Stand 16.03.2012 Maßstab 1:1000