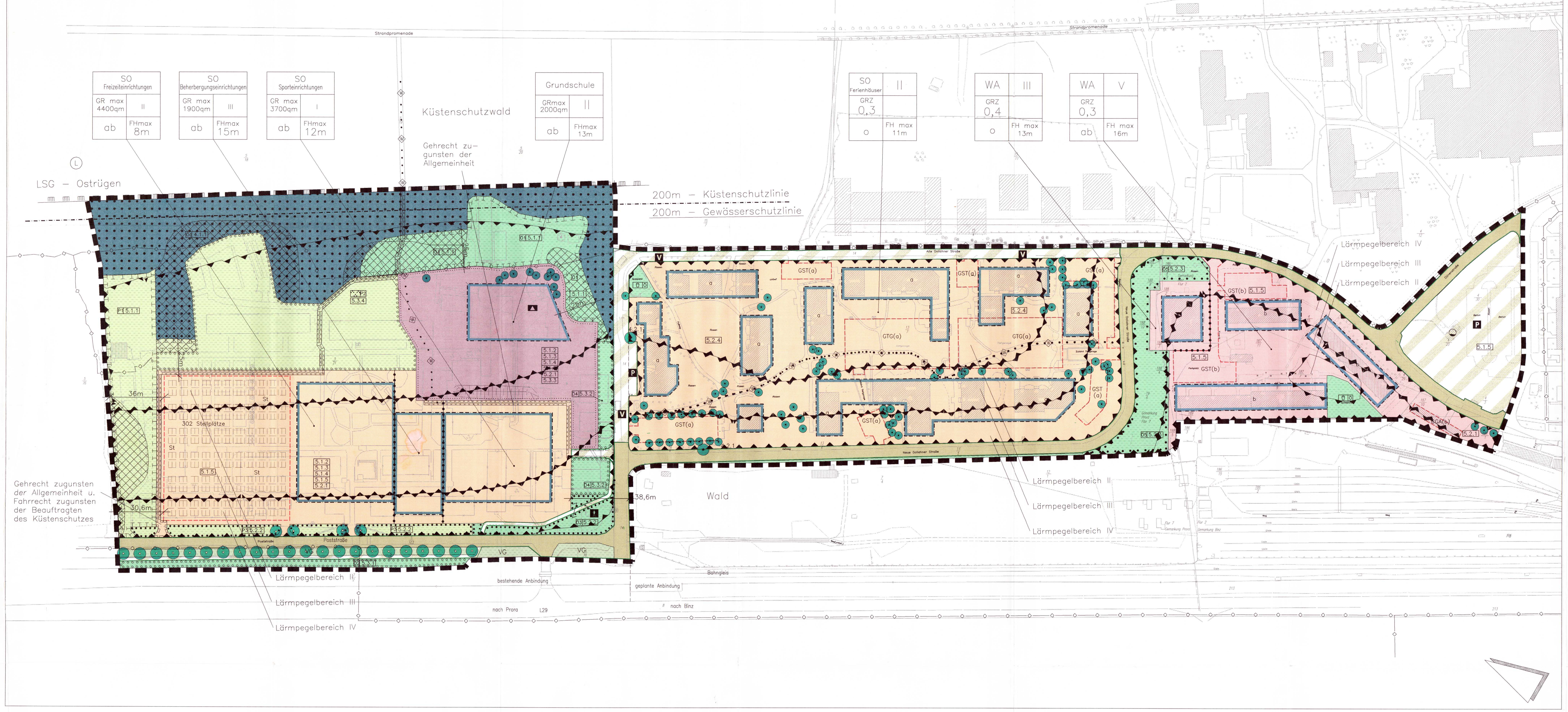
SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE BINZ

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO — Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl, z.B. 0.3
- GRmax — maximale zulässige Grundfläche, z.B. 4500qm
- II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (z.B. II)
- FHmax — Höhe baulicher Anlagen, maximal zulässige Firsthöhe in Meter

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

- o — offene Bauweise
- ab — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

- Schule

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Wasser / Standort Pumpstation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- unterirdische Gasversorgungsleitung

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Ö — Grünfläche öffentlich
- P — Grünfläche privat

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Wald
- zur Umwidmung in Grünflächen vorgesehene Bereiche

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung

- GST — Gemeinschaftsstellplätze
- GGA — Gemeinschaftsgaragen
- GTG — Gemeinschaftstiefgaragen
- a/b — Begünstigte der Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- Gebäude zukünftig entfallend
- 22/4 — Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Fußweg
- 25m — Waldabstand in Meter
- Erdwall
- Ö2 4.3.1 — Zuordnungsziffer der grünordnerischen Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme
(§9 Abs.6 BauGB)

- Grenze 200m-Bereich – Küstenschutz §89 Abs.1 LWaG M-V; Grenze 200m-Bereich – Gewässerschutz §19 LNatSchG M-V
- Grenze Landschaftsschutzgebiet §23 LNatSchG M-V

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990

Nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs.6 BauGB:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchg M-V (GVOBl. M-V Nr.1 vom 10.01.1998, S.12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vergl. §11 Abs.3 DSchG M-V).

TEIL B - TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE – WA (§4 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" , "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" und "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 SONDERGEBIETE – SO (§§ 10 und 11 BauNVO)

1.2.1 In dem Sondergebiet –Ferienhäuser– (§10 BauNVO) dürfen zusätzlich die Beherbergungsnutzung ergänzende Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen, Fitness-, und Gesundheitseinrichtungen, Restaurants und Betriebswohnungen im Sinne des §8 Abs.3 BauNVO errichtet werden.

1.2.2 Im sonstigen Sondergebiet –Sporteinrichtungen– (§11 BauNVO) sind ausschließlich Sporthallen zulässig.

1.2.3 In dem Sondergebiet –Beherbergungseinrichtungen– (§11 BauNVO) sind ausschließlich Hotels und Ferienwohnungen zulässig.

1.2.4 In dem Sondergebiet –Freizeiteinrichtungen (§11 BauNVO) sind ausschließlich zulässig:

- Wellness-, Fitness- und Gesundheitseinrichtungen,
- Restaurants und Vergnügungsstätten
- ergänzende nutzungsbezogene Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen
- maximal 3 Betriebswohnungen im Sinne des §8 Abs.3 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§19 BauNVO)
Gemäß §19 Abs.4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 BAUWEISE (§22 BauNVO)
In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von maximal 170m zulässig. Zwischen den Bauquartieren innerhalb der Sondergebiete Freizeiteinrichtungen, Sporteinrichtungen und Beherbergungseinrichtungen hat jeweils eine städtebauliche Zäsur der Baukörper durch Versprung der Gebäudekante von mindestens 5m und eine differenzierte Höhenentwicklung mit einem Minimalunterschied von 3m zu erfolgen.

3.2 BAULINIEN UND BAUGRENZEN (§23 BauNVO)
Abweichungen von den Baulinien und Baugrenzen sind in allen Baugebieten zulässig, sofern diese 1,50m nicht überschreiten und diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

4.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Gemäß §12 Abs.6 BauNVO sind in allen Baugebieten Stellplätze und Garagen ausschließlich auf den in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.15 und 25a + b BauGB, i.V. mit §9 Abs.6 BauGB und i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

5.1.1 Öffentliche Grünfläche Ö1
Private Grünfläche P1
Die zur Umwandlung in öffentliche und private Grünflächen dargestellten Waldflächen sind zur Erzielung der Verkehrssicherung der angrenzenden Nutzungen in ihrem Altbaumbestand auszulichten. Der Bestand ist unter Erhalt von Überhältern mit einer Strauchschicht und Lichtungsbereichen als Saumbereich zu den angrenzenden Waldbeständen zu entwickeln. Ergänzungspflanzungen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.15, 25a BauGB, i.V. mit §9 Abs.6 BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB mit den in der folgenden Pflanzenliste zur Auswahl angegebenen Straucharten vorzunehmen. Lichtungsbereiche innerhalb des Baumbestandes sind der freien Besiedlung von den im Gebiet standorttypisch vorkommenden Grasfluren zu überlassen und von sich entwickelnden Baum- und Strauchpflanzen freizuhalten.

Die im weiteren auf der öffentlichen Grünfläche Ö1 und der privaten Grünfläche P1 vorhandene Vegetation ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 i.V. mit Nr.15, 25a + b BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB zu erhalten und extensiv zu entwickeln. Jedwede Nutzungen und weiteren Flächenversiegelungen sind unzulässig. Auf den bestehenden Lichtungsbereichen entlang des vorhandenen Waldbaumbestandes sind Gehölzmäntel anzulegen. Darüber hinaus können auf den verbleibenden Lichtungen lockere Gehölzgruppen gepflanzt werden. Ein weiterer Aufwuchs von Bäumen ist zu unterbinden. Die nach der Ergänzungspflanzung verbleibenden Lichtungsbereiche sind dauerhaft als solche zu erhalten und zu extensiven Landschaftsrasen zu entwickeln.
Die Pflanzungen sind mit Sträuchern in der folgenden Artenzusammensetzung vorzunehmen, wobei bei zusammenhängenden Gehölzmantelpflanzungen der Anteil von jeder der genannten Art mindestens 3% zu betragen hat:
Sträucher:
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhut
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Malus domestica – Holzapfel
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Filzrose
Rubus fruticosus – Brombeere
Rubus idaeus – Himbeere
Sambucus nigra – Holunder
Sarothamnus scoparius – Besenginster
Salix caprea – Salweide
Viburnum opulus – Gem. Schneeball

Zur Pflanzung sind Sträucher in einer Mindestqualität als verpflanzte Sträucher und/oder leichte Heister mit einer Höhe von 80 bis 150cm zu verwenden und mit einem Abstand von 1,5 mal 1,5m zu pflanzen. Bei der Anlage von zusammenhängenden Gehölzmänteln ist die Pflanzung 4-reihig auszuführen.

5.1.2 Regenwasserversickerung (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.14 BauGB)
Auf den als SO-Gebiete Sport-, Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen und als Gemeinbedarfsfläche "Grundschule" neu ausgewiesenen Grundstücksflächen ist die Versickerung des Regenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen sicherzustellen. Alle Stellplatz- und Wegeflächen sind hier mit offenporigen, versickerungsfähigen Oberflächenbelägen herzustellen. Für die Ergänzung der vorhandenen privaten Erschließung und die private Erschließung der neu ausgewiesenen Grundstücke sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen ebenfalls aus offenporigen, versickerungsfähigen Belagsarten herzustellen. Die Entwässerung hat auf den privaten Grundstücksflächen direkt in die angrenzenden Flächen bzw. über private Versickerungsanlagen zu erfolgen.
Bei der Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Stellplatzflächen ebenfalls offenporigen, versickerungsfähigen Belagsarten anzulegen.

5.1.3 Fassadenbegrünung (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25a BauGB)
Die Gebäudefassaden der Gebäude in den SO-Gebieten Sport-, Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen und in der Gemeinbedarfsfläche "Grundschule" mit einem Fensteranteil von weniger als 30% sind mit einer Begrünungen zu versehen. Davon abweichend sind die in den Baufeldern 1, 2 und 3 geplanten Bauwerke in jedem Fall zu begrünen. Die Pflanzungen zur Fassadenbegrünung sind mit einem Pflanzabstand von maximal 2m auszuführen.

5.1.4 Dachbegrünung (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25a BauGB)
Sofern in dem Sondergebiet "Sport- und Freizeitanlage" und in der Gemeinbedarfsfläche "Grundschule" Gebäude mit Flachdächern errichtet werden und der Anteil der Dachöffnungen weniger als 35% der Dachfläche beträgt, sind diese mit einer Dachbegrünung zu versehen. Als Mindestanforderung wird dazu eine Extensivbegrünung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) festgesetzt. Bei der Anlage von intensiven Dachbegrünungen muss Anteil der Vegetationsfläche mindestens 70% der Dachgartenfläche betragen.

5.1.5 Bepflanzung von Park- und Stellplatzflächen
(§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25a BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB)
Die in den SO-Gebieten Sport-, Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen ausgewiesenen Stellplatzflächen sind entsprechend des Charakters der Plandarstellung des Grünordnungsplanes (GOP) in unregelmäßiger Anordnung mit mindestens 70 (siebzig) großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Die Pflanzbindung ist entsprechend der Festsetzungen nach Text Nr.5.3.1 auszuführen.
Alle öffentlichen und privaten Park- und Stellplatzflächen sind mindestens alle 5 Stellplätze mit einem nach Text Nr.4.3.1 festgesetzten großkronigen Laubbaum zu überstellen.
Der öffentliche Parkplatz am östlichen Plangebietsrand ist im Rahmen einer Umgestaltung mit einer 10m breiten Baum- und Strauchpflanzung einzugrünen. Davon ausgenommen sind die erforderlichen Parkplatzzufahrten. Für die Gestaltung der äußeren Parkplatzeingrünung gelten die Pflanzbindungen der Text Nr.5.3.4. Alle der unter Text Nr.5.1.5 vorgenannten Baumpflanzungen sind unter der Anlage in einer mindestens 2,5 x 5,0m großen und mit Gras-, Stauden- und/oder Sträuchern bewachsenen Baumscheibe vorzunehmen. Die Baumscheibe ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Für die Baumpflanzungen sind die unter Text Nr.5.3.1 genannten Baumarten in der festgesetzten Mindestqualität zu verwenden.

5.2 ERHALTUNGSBINDUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25b i.V.m. Nr.20 BauGB)

5.2.1 Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind durch die in Text Nr.5.3.1 und 5.3.4 festgesetzten Baumarten zu ersetzen. Alle Baumstandorte sind während der Ausführung von Bauarbeiten 2m über den Kronentraufenbereich hinaus mit einem Bauzaun gegen ein Befahren und das Ablagern von Baumaterialien zu sichern.

5.2.2 Öffentliche Grünfläche Ö3
Private Grünfläche P3
Der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche Ö3 und der privaten Grünfläche P3 ist zu entwickeln und in seiner Gesamtstruktur dauerhaft zu erhalten. Dazu sind aus dem Bestand sukzessive kranke, standortfremde und bedrängende Bäume herauszunehmen und somit eine langfristige optimierte Bestandsentwicklung der entwicklungsfähigen Bäume zu fördern. Der Baumbestand ist entsprechend der im Plan festgesetzten Fläche um eine Strauchunterpflanzung zu ergänzen. Für die Pflanzung sind die unter Pkt.5.1.1 genannten Straucharten und Mindestqualitäten zu verwenden.

5.2.3 Öffentliche Grünfläche Ö5
Die Baum- und Strauchbestände zwischen der Neuen Dollahner Straße und dem Allgemeinen Wohngebiet sind in ihrer Dichte entsprechend der Flächenfestsetzung zu erhalten und zu entwickeln. Abgegangene Bäume und Sträucher sind durch die unter Text Nr.5.1.1, Nr.5.3.1 und Nr.5.3.4 festgesetzten Pflanzenarten zu ersetzen.

5.2.4 Freiflächen im Sondergebiet Ferienhäuser
Die Freiflächen im Sondergebiet Ferienhäuser sind als Extensivflächen zu erhalten. Dies betrifft einerseits das Flächenverhältnis der Grünflächen zu den Flächen der inneren Erschließung des Gebietes sowie andererseits die eigentliche Gestaltung der Grünflächen. Damit ist jede Veränderung der als Ausgleichsflächen für das Sondergebiet Ferienhäuser dienenden Freiflächen unzulässig.
Die Raseneinsaaten sind zu extensiven Landschaftsrasen zu entwickeln.

5.3 PFLANZGEBOTE
(§9 Abs.1 Nr.25a i.V. mit 20 BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB)

5.3.1 Öffentliche Grünfläche Ö2
Auf der öffentlichen Grünfläche Ö2 sind im Abstand von 3,5m zur Straßenbegrenzungslinie großkronige Laubbäume der in der folgenden Pflanzenliste zur Auswahl angegebenen Baumarten zu pflanzen:
Bäume:
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides – Bergahorn
Betula pendula – Birke
Fagus sylvatica – Rotbuche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Robinia pseudoacacia – Robinie
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommer-Linde
Tilia tomentosa – Silberlinde
Tilia vulgaris "Pallida" – Kaiserlinde

Die Pflanzung ist mit Bäumen in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20cm auszuführen. Die Pflanzabstände betragen in Abhängigkeit der ausgewählten Baumarten 10–12m.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf der öffentlichen Grünfläche Ö2 eine Gehölzhecke anzulegen. Für die Pflanzung sind die unter Text Nr.5.1.1 festgesetzten Straucharten in den angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Davon abweichend ist die Strauchpflanzung hier 3-reihig vorzunehmen. Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind mit einer standortgerechten extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen. Die Fläche ist entlang der Straße gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

5.3.2 Öffentliche Grünfläche Ö4
Die öffentlichen Grünflächen Ö4 sind mit einer straßenbegleitenden und mit Sträuchern unterpflanzten Baumhecke zu gestalten. Für die Baumpflanzungen sind die unter Text Nr.5.3.1 und 5.3.4 festgesetzten Baumarten in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt hier in Abhängigkeit der ausgewählten Baumarten 8–12m. Für die 4-reihige Strauchunterpflanzung sind die unter Text Nr.5.1.1 festgesetzten Pflanzenarten in den dort angegebenen Mindestqualitäten und Pflanzabständen zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind mit einer standortgerechten extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen.

5.3.3 Gemeinbedarfsfläche Grundschule
Die Grünflächen in der Gemeinbedarfsfläche Grundschule sind naturnah zu gestalten. Für die Gestaltung der Grünflächen gelten die Pflanzbindungen der Text Nr.5.3.4.

5.3.4 Private Grünfläche P2
Die private Grünfläche P2 ist naturnah zu gestalten. Die Errichtung von Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO), Carports und Garagen (§12 Abs.6 BauNVO) und von sonstigen baulichen Anlagen sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen, die Spiel, Sport und Erholung dienen (z.B.Spiel- und Sportgeräte, Schwimmbecken, überdachte Sitzgelegenheiten, Lauben, Pergolen, befestigte Flächen mit Platzcharakter u.ä.) Die Anlage von Wegeflächen aus einem versickerungsfähigen Material ist zulässig. Dazu sind die unter Text Nr.5.1.2 festgesetzten Oberflächenbeläge zu verwenden. Ebenfalls zulässig ist die Anlage von Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Auf der privaten Grünfläche P2 ist je angefangene 1.000qm mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit Bäumen in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 14–16cm auszuführen. Dazu können neben den unter Text Nr.5.3.1 festgesetzten Bäumen auch folgende Arten verwendet werden:
Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Alnus glutinosa – Roterle
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus laevigata agg. – Weißdorn
Crataegus monogyna – Weißdorn
Malus domestica – Holzapfel
Pinus sylvestris – Kiefer
Salix caprea – Salweide
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus domestica – Elsbeere
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Ulmus laevis – Flatterulme
Ulmus minor – Feldulme
Obstbäume regional typischer Sorten

Von der Grundstücksfläche sind außerdem mindestens 25% mit Sträuchern der unter Text Nr.5.1.1 festgesetzten Pflanzenarten in den dort angegebenen Mindestqualitäten und Pflanzabständen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind mit einer standortgerechten extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen. Repräsentative Zierpflanzungen sind nicht zulässig.

6.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB)

6.1 Die Angaben über die zulässige Höhenlage neuzuerrichtender baulicher Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkte sind:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der nächstgelegenen Straßenmitte
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der nächstgelegenen Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der nächstgelegenen Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

6.2 Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens. Ausgenommen von den Festsetzungen zur maximal zulässigen Firsthöhe sind technische Anlagen wie Schornsteine, Antennen, Fahrstuhlschächte u.ä.)

7.0 IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 In den als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereichen wird die Verwendung von schallgedämpften Außenbauteilen wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R W,res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße –erf. R W,res – sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen.

7.2 Die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen, sind der lärmabgewandten Gebäudefront zuzuordnen. Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren, für die maximal Lärmpegelbereich II festgesetzt ist. Werden Schlafräume ausnahmsweise an Gebäudefronten angeordnet, die im Lärmpegelbereich III liegen, sind diese mit schallgedämpfter Lüftung zu versehen. Dies gilt auch für das Baufeld im Sondergebiet "Beherbergungseinrichtungen".

7.3 Für das Sondergebiet "Sporteinrichtungen" sind folgende zulässige immissionswirksame Schallleistungspegel einzuhalten:

tags, außerhalb der Ruhezeiten:	Lw" ≤	53,5 dB(A)/qm
tags, innerhalb der Ruhezeiten:	Lw" ≤	48,5 dB(A)/qm
nachts:	Lw" ≤	38,5 dB(A)/qm

7.4 Für das Sondergebiet "Freizeiteinrichtungen" sind folgende zulässige immissionswirksame Schallleistungspegel einzuhalten:

tags, außerhalb der Ruhezeiten:	Lw" ≤	56,6 dB(A)/qm
tags, innerhalb der Ruhezeiten:	Lw" ≤	51,6 dB(A)/qm
nachts:	Lw" ≤	41,6 dB(A)/qm

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993 !

TEIL C – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB)

1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 86 Abs.1 LBauO M-V

1.1 FASSADEN
Für die Fassadengestaltung der Gebäude im SO-Gebiet Ferienhäuser und im WA-Gebiet ist ein heller Putz, hell geschlämmter Ziegel oder hell gestrichenes bzw. lasiertes Holz zu verwenden. Kombinationen der Materialien sind ebenfalls zulässig.

1.2 STELLPLÄTZE
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Sondergebiet Ferienhäuser ist nach maximal 5 Stellplätzen in Reihe eine gärtnerisch gestaltete Unterbrechung von mindestens 5,0 m vorzunehmen.

1.3 EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen durch Zäune sind an der den öffentlichen Erschließungsanlagen zugewandten Seite durch Hecken und / oder Kletterpflanzen zu begrünen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Entlang der Grünflächen P3, Ö3 und Ö4 sind Einfriedungen mit Zäunen nur in einem Mindestabstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Auf der privaten Grünfläche P 2 ist eine Einfriedung mit Zäunen nur in einem Mindestabstand von 10 m zum südöstlich benachbarten Grundstück (Gemeinbedarfsfläche Schule) zulässig.
Für Zäune in den SO-Gebieten Sport-, Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen ist ausschließlich eine Oberflächen-
behandlung in Form einer Verzinkung oder einer grauen Lackierung zulässig.

1.4 WERBEANLAGEN
In allen Baugebieten sind Werbeanlagen unterhalb der Oberkante der Gebäude anzubringen.

Im SO-Gebiet Ferienhäuser und im WA-Gebiet sind Großflächentafeln zu Werbezwecken lediglich an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,5qm zulässig.

In den SO-Gebieten Sport-, Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen sind Großflächentafeln zu Werbezwecken an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 3,0qm zulässig. Zusätzlich ist das Anbringen einer Werbeanlage im Zusahrtsbereich des Grundstückes an der südöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Größe von ebenfalls maximal 3,0qm zulässig.

VERFAHREN

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002 sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Binz vom 31.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO" für das Gebiet:
- südlich und südöstlich durch Waldflächen (Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen)
- südwestlich durch Waldflächen und die Alte Dollahner Straße
- südlich durch die Dünenstraße
- nordwestlich durch die Straße vor den Häusern Dünenstraße Nr. 73–81
- nördlich durch die Liegenschaften und Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
- nordöstlich durch Waldflächen
- östlich durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Verlauf der Landestraße 32
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Binz vom 18.04.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Tageszeitung am 03.07.1991 erfolgt.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

4. Die Gemeindevertretung Binz hat am 09.06.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.1994 bis zum 07.08.1994 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 9.00–12.00 Uhr und 13.00–15.30 Uhr, Dienstag 9.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr, Freitag 9.00–12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.06.1994 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

6. Die Gemeindevertretung Binz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.10.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung in der Zeit vom 20.07.1998 bis zum 21.08.1998 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 8.00–12.00 Uhr und 12.30–15.30 Uhr, Dienstag 8.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr, Freitag 8.00–12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.07.1998 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

9. Die Gemeindevertretung Binz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.10.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung in der Zeit vom 13.01.2003 bis zum 13.02.2003 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 8.00–12.00 Uhr und 12.30–15.30 Uhr, Dienstag 8.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr, Freitag 8.00–12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.2002 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

11. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.01.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Binz, den – Der Bürgermeister –

12. Die Gemeindevertretung Binz hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Trager öffentlicher Belange am 26.06.2003 geprüft. Das Ergebnist ist mitgeteilt worden.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

13. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung in der Zeit vom 13.10.2003 bis zum 14.11.2003. während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 8.00–12.00 Uhr und 12.30–15.30 Uhr, Dienstag 8.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr, Freitag 8.00–12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.09.2003 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

14. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

15. Die Gemeindevertretung Binz hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.01.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

16. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurde von der Gemeindevertretung Binz am 31.05.2006 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Binz vom 31.05.2006 gebilligt.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

17. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

................, den – Katasteramt –

18. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 02.06.2006 – Der Bürgermeister –

19. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.06.2006 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde 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 (§214 und 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des §5 Abs.5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 07.06.2006 in Kraft getreten.

Binz, den 07.06.2006 – Der Bürgermeister –

Übersichtsplan
Gemeinde Binz

Gemeinde Binz
Satzung zum Bebauungsplan Nr.9
"Alte Gärtnerei / MZO"

Maßstab 1:1000
Stand: Mai 2006
br/bo

stadtplanung bruns