

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Binz vom 26.06.2003.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung der Gemeinde durch das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 22.07.2003 erfolgt.

Binz, 04.07.2005

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPfIG beteiligt worden.

Binz, 04.07.2005

Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat am 26.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Binz, 04.07.2005

Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 09.12.2004 bis zum 10.01.2005 während folgender Zeiten – 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 bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 26.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, 04.07.2005

Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.12.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpomern beteiligt.

Binz, 04.07.2005

Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist am 04.07.2005 mitgeteilt worden.

Binz, 04.07.2005

Der Bürgermeister

7. Der B-Plan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ besteht aus Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.06.2005 von der Gemeindevertretung Ostseebad Binz als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2005 gebilligt.

Binz, 04.07.2005

Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“, Gemeinde Ostseebad Binz wird hiermit ausgesetzt.

Binz, 04.07.2005

Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz sowie die Satzung, bei der die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.06.2005 von der Gemeindevertretung Ostseebad Binz als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2005 gebilligt.

Binz, 04.07.2005

Der Bürgermeister

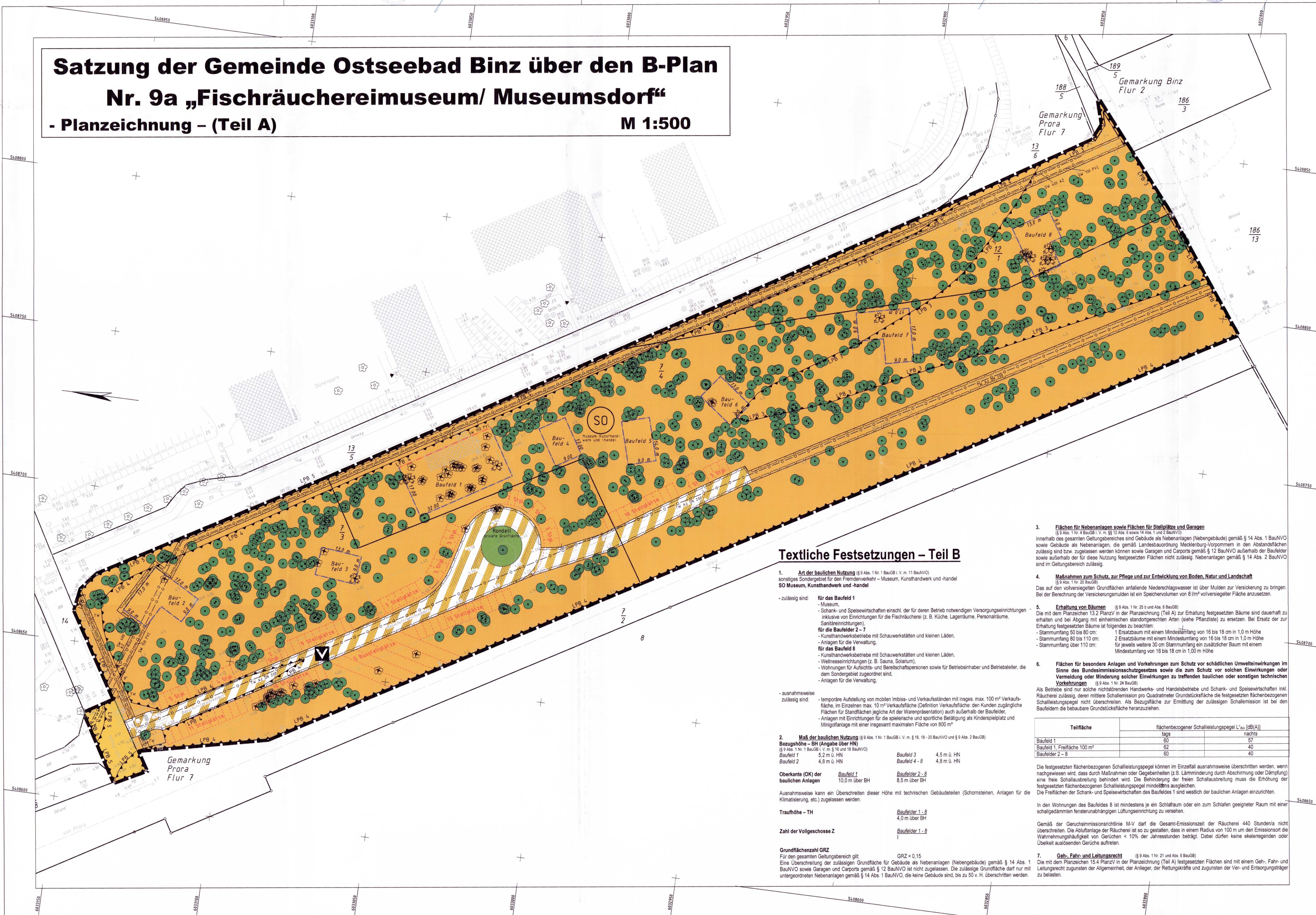
10. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2005 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.

Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist als katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.

Binz, 04.07.2005

Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über den B-Plan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ - Planzeichnung - (Teil A) M 1:500



Textliche Festsetzungen – Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 BauVO) sonstiges Sondergebiet für ein Fremdenverkehr – Museum, Kunsthandwerk und -handel SO Museum, Kunsthandwerk und -handel
- zulässig sind:
für den **Baufeld 1**
- Museum;
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. der für deren Betrieb notwendigen Versorgungseinrichtungen - inklusive von Einrichtungen für die Fischräucherei (z. B. Küche, Lageräume, Personalräume, Sanitärleistungen).
für die **Baufelder 2 - 7**
- Kunsthandwerkbetriebe mit Schauwerkstätten und kleinen Läden,
- Anlagen für die Veranstaltung.
für das **Baufeld 8**
- Kunsthandwerkbetriebe mit Schauwerkstätten und kleinen Läden,
- Wellnessanlagen (z. B. Sauna, Solarium),
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsanbau und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind;
- Anlagen für die Veranstaltung.
- ausnahmsweise zulässig sind:
- temporäre Aufstellung von mobilen Imbiss- und Verkaufständen mit insges. max. 100 m² Verkaufsfläche im Einzelnen max. 10 m² Verkaufsfläche (Definition Verkaufsfäche: den Kunden zugängliche Flächen für Standardtypische Art der Warenpräsentation) auch außerhalb der Baufelder;
- Anlagen mit Einrichtungen für die spezialisierte und sportliche Betätigung als Kinderspielfeld und Minigolfanlage mit einer insgesamt maximalen Fläche von 800 m².
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14, 16, 20 BauVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
Bezugshöhe - BH (Angabe über HN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO)
Baufeld 1 5,2 m ü. HN Baufeld 3 4,5 m ü. HN
Baufeld 2 4,8 m ü. HN Baufeld 4 - 8 4,8 m ü. HN
- Oberkante (OK) der baulichen Anlagen**
Baufeld 1 10,0 m über BH Baufelder 2 - 8 8,5 m über BH
- Traufhöhe - TH**
Baufelder 1 - 8 4,0 m über BH
- Zahl der Vollgeschosse Z**
Baufelder 1 - 8 1
- Grundflächenzahl GRZ**
Für den gesamten Geltungsbereich gilt: GRZ = 0,15
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauVO ist nicht zulässig. Die zulässige Grundfläche darf nur mit untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO, die keine Gebäude sind, bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 sowie 14 Abs. 1 und 9 BauVO)

Innhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sowie Gebäude als Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung, Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauVO sind im Geltungsbereich zulässig.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichercoefficient von 8 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauGB)

Die mit dem Planzeichen 13.2 (Pflanzl) in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Arten (siehe Pflanzliste) zu ersetzen. Bei Ersatz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist folgendes zu beachten:
- Stammumfang 80 bis 89 cm: 1 Ersatzbaum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe
- Stammumfang 90 bis 110 cm: 2 Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe
für jeweils weitere 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Betriebs sind nur solche nachstehenden Handwerks- und Handelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften inkl. Räucherei zulässig, deren mittlere Schallleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten schallbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallleistung sind bei den Betrieben die bebauten Grundstücksflächen heranzuziehen.

Teilfläche	flächenbezogener Schallleistungspegel L _{WA} [dB(A)]	
	tags	nachts
Baufeld 1	57	40
Baufeld 1, Freifläche 100 m ²	62	40
Baufelder 2 - 8	60	40

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegenhalten (z. B. Lärmminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muss die Erhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel mindestens ausgleichen. Die Freiflächen der Schank- und Speisewirtschaften des Baufeldes 1 sind westlich der baulichen Anlagen einzurichten. In den Wohnungen des Baufeldes 1 ist mindestens je ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

Gemäß der Geräuschminderungsrichtlinie M-V darf die Gesamt-Emissionszeit der Räucherei 400 Stunden/a nicht überschreiten. Die Abfuhranlage der Räucherei ist so zu gestalten, dass in einem Radius von 100 m um den Emissionsort die Wahrnehmungsluftzeit von Geräuschen < 10% der Jahresstunden beträgt. Dabei dürfen keine elektromagnetischen oder überlappenden Gerüche auftreten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zur mit dem Planzeichen 15.4 (Planz) in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger, der Rettungskräfte und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Planzeichenerklärung

- SO** sonstiges Sondergebiet Museum, Kunsthandwerk u. -handel
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 BauVO
- I** Anzahl der Vollgeschosse
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 und 20 BauVO
- GRZ 0,1** Grundflächenzahl
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 und 19 BauVO
- BH** Bezugshöhe (Angabe über HN)
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- TH** Traufhöhe (Angabe über BH)
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- OK** Oberkante der baulichen Anlagen (Angabe über BH)
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- Baulinie**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 23 BauVO
- Baugrenze**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 23 BauVO
- Straßenverkehrsfläche**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. verkehrsplanungsbereich
- Straßenbegrenzungslinie**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Stellplätze**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- private Grünflächen**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Handel)
- Erhaltung von Bäumen**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionschutzgesetzes
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Bäume, künftig fortfallend**

Örtliche Bauvorschriften

- Dächer** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
a) Als Dachneigung für die Dächer der Hauptgebäude sind 40° - 50° zulässig.
b) Als Material für Dachneigungen der Hauptgebäude sind Pappe, Schindel, Dachziegel oder -steine zulässig.
c) Farben für die Dächer:
weiss vergleichsweise wie RAL 3005
schwarzrot vergleichsweise wie RAL 3007
rotrot vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot vergleichsweise wie RAL 3011
kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 8015
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 7016
schwarzgrau vergleichsweise wie RAL 7021
schwarz vergleichsweise wie RAL 9004
- Fassaden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachkisten, Giebelfronten, Fachwerk usw.) sind zugelassen.
b) Farben für die gespülte Fassade:
perleweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellbeige vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß vergleichsweise wie RAL 3005
signalweiß vergleichsweise wie RAL 3003
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 5010
- zulässig sind weitere Fassadenfarben in hellegelb und helgrün.
c) Farben für die gestrichelte Fassade:
perleweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellbeige vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß vergleichsweise wie RAL 3005
signalweiß vergleichsweise wie RAL 3003
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 5010
- zulässig sind weitere Fassadenfarben in hellegelb und helgrün.
d) Farben für die gestrichelte Fassade:
perleweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellbeige vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß vergleichsweise wie RAL 3005
signalweiß vergleichsweise wie RAL 3003
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 5010
- zulässig sind weitere Fassadenfarben in hellegelb und helgrün.
- Kräfte und grelle Farböne sind für alle Baufelder nicht zugelassen.**
Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkisten, Giebelfronten) sind in der Gestaltung zugelassen.
- Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien ist im Plangebiet zugelassen.

Nachrichtliche Übernahme

- Hinweise zu Bodenfinden**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVB. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstätte bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Erdbauer, 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 Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und veridlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumarbeiten vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Immissionsschutz - Lärmgebietsbereich**
Die Außenbauteile der Gebäude müssen den Anforderungen nach DIN 4109:1988-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend der Festsetzungen des B-Planes genügen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße gelten für die gesamte Fläche eines Außenbauteils. Der Nachweis der resultierenden Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen (Außenwände, Dächer, Fenster, Rollläden, Lüftungseinrichtungen) ist nach DIN 4109:1988-11, Beiblatt 1, Gleichung 15 zu führen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zu dessen Grundfläche nach Tabelle 9 der DIN 4109:1988-11 zu korrigieren. Für Gebäude mit üblichen Raumhöhen von 2,5 m und Raumlängen von mindestens 4,5 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturfaktor von -2 dB verwendet werden. Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Innen-Schallpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz**
Die aktuelle Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz - Baumschutzsatzung - ist zu berücksichtigen.

Hinweise/ Bestimmungen

Pflanzliste/ Baumarten:	Schwarzkiefer (Pinus nigra)	Platanen (Acer platanoides)
	Spitzahorn (Betula pendula)	
	Silberweiche (Quercus robur)	
	Traubeneiche (Quercus petraea)	
	Hainbuche (Carpinus betulus)	

Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“

Präambel
Beschluss -Nr.- 60-10-2005 vom 30. Juni 2005

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) der BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ostseebad Binz die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVB. M-V S. 468), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVB. M-V Nr. 17, S. 950) erlassen.

arno mill ingenieure
DIPLOM-INGENIEUR ARNO MILL BAULEITUNGSPLANUNG
MARKT 25 18526 BÄRBECK AUF RÜGEN
TEL. 03830-34137 FAX 03830-35358

Land	Rügen	Bezugsraum Lsgp	42/183
Kreis	Müritzer	Bezugsraum Höhe	HN 76
Gemeinde	Binz	Zielnummer	
Gemarkung	Prora		
Flur	7		
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format A4
Gesamtblatt-Nr.	2002_005	1 : 500	Bl. Nr. (A4x2xH) 1 11

- Satzungsexemplar -
L. Müller