

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 05.07.2016 erfolgt.
- Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Informationsveranstaltung mit Vorstellung der Planung und Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung am 16.04.2019 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 08.04.2019 erfolgt.
- Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2019 sowie erneut vom 13.01.2020 sowie 14.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung vom 17.04.2019 bis zum 23.05.2019 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz - montags, mittwochs und donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, - dienstags von 8.00 -12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr, - freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung am 08.04.2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2019 einen geänderten Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung vom 13.01.2020 bis zum 14.02.2020 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz - montags, mittwochs und donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, - dienstags von 8.00 -12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr, - freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung am 12.12.2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung wurde wegen eines Formfehlers in der Zeit vom 14.05.2020 bis zum 19.06.2020 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz wiederholt: - montags, mittwochs und donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, - dienstags von 8.00 -12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr, - freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung am 12.12.2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 13.08.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan wurde am 13.08.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 13.08.2020

 Bürgermeister

11) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Binz, den 13.08.2020

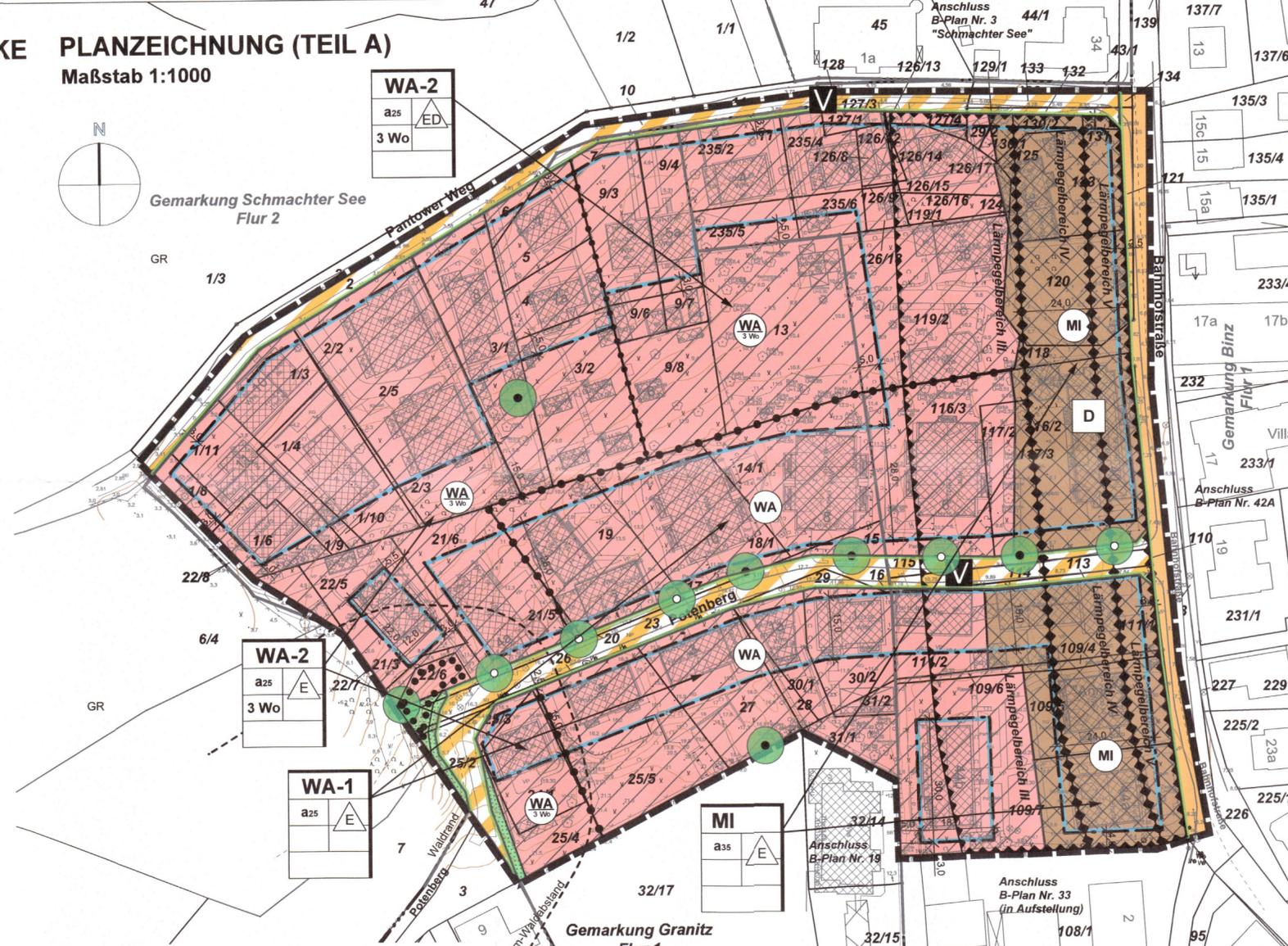
 Bürgermeister

12) 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 13.08.2020 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 der Gemeinde Ostseebad Binz ist mit Ablauf des 13.08.2020 in Kraft getreten.
 Binz, den 13.08.2020

 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



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 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6, 7) BauNVO):
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen
 - Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen.
 Im WA-2 sind abweichend ausnahmsweise zulässig:
 - Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (vgl. § 13a BauNVO).

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5, 7) BauNVO):
 - Gartenbaubetriebe,
 - Vergnügungsstätten sowie Bordelle und Wohnungsprostitution (als Teilmenge der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe).

1.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 a) Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:
a25 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 25m errichtet werden,
a35 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 35m errichtet werden.

1.3) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze / Carports, Überdachungen und Nebengebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Nicht überdachte Stellplätze 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 aus 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.

Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109				
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Maß des Außenbauteils (Überwachungsraum in Behälteroberflächen und ähnliches)	Erf. R _{w, res} in dB
1	I	bis 55	Büroräume und ähnliches	30
2	II	56 bis 60	Büroräume und ähnliches	30
3	III	61 bis 65	Büroräume und ähnliches	30
4	IV	66 bis 70	Büroräume und ähnliches	35
5	V	71 bis 75	Büroräume und ähnliches	40

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 des erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte K_A 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 lärmszugewandten 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) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mind. 10 m einhalten.

1.6) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)
 Im WA-2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 3 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der auf Flst. 2/5 vorhandenen Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden, sofern sich die bisher vorhandene Zahl von 8 Wohnungen je Wohngebäude nicht erhöht.

II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
II.1) Denkmalschutz und Umgebungsschutz gemäß DSchG M-V
 Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an, in und in der Umgebung von Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

III) Hinweise
III.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.

III.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 (Verbeurlagensatzung).

III.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.

III.4) Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 (1) LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

III.5) Bodendenkmalschutz gemäß DSchG M-V
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WA 3 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB), hier: 3 Wohnungen je Wohngebäude

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

- a** Baugrenze
- a** abweichende Bauweise (vgl. Textl. Fests. I.2) nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Y** Straßenverkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie
- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich hier: Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- G** Grünfläche öffentlich hier: Verkehrsgrün

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- G** Erhalten von Bäumen
- G** Anpflanzen von Bäumen
- G** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

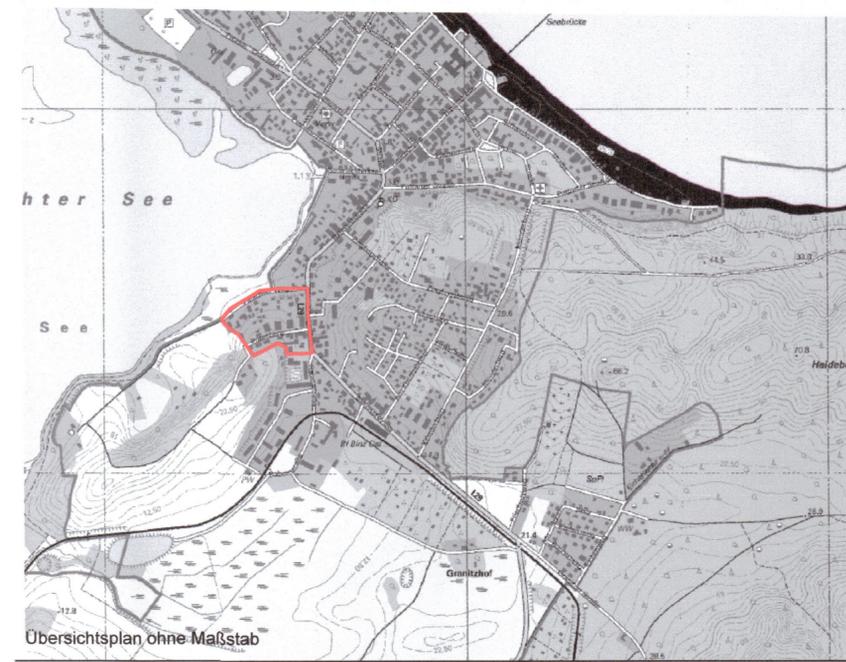
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- W** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Lärmpegelbereiche
- W** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- W** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- W** Abgrenzung unterschiedliche Bauweise (§ 22 Abs. 2, 4 BauNVO)
- W** 30m-Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V (nachrichtlich)

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan „Wohnen am Potenberg“ ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.08.2020 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht 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 Binz
einfacher Bebauungsplan
Nr. 39
"Wohnen am Potenberg"
 Satzungsfassung