

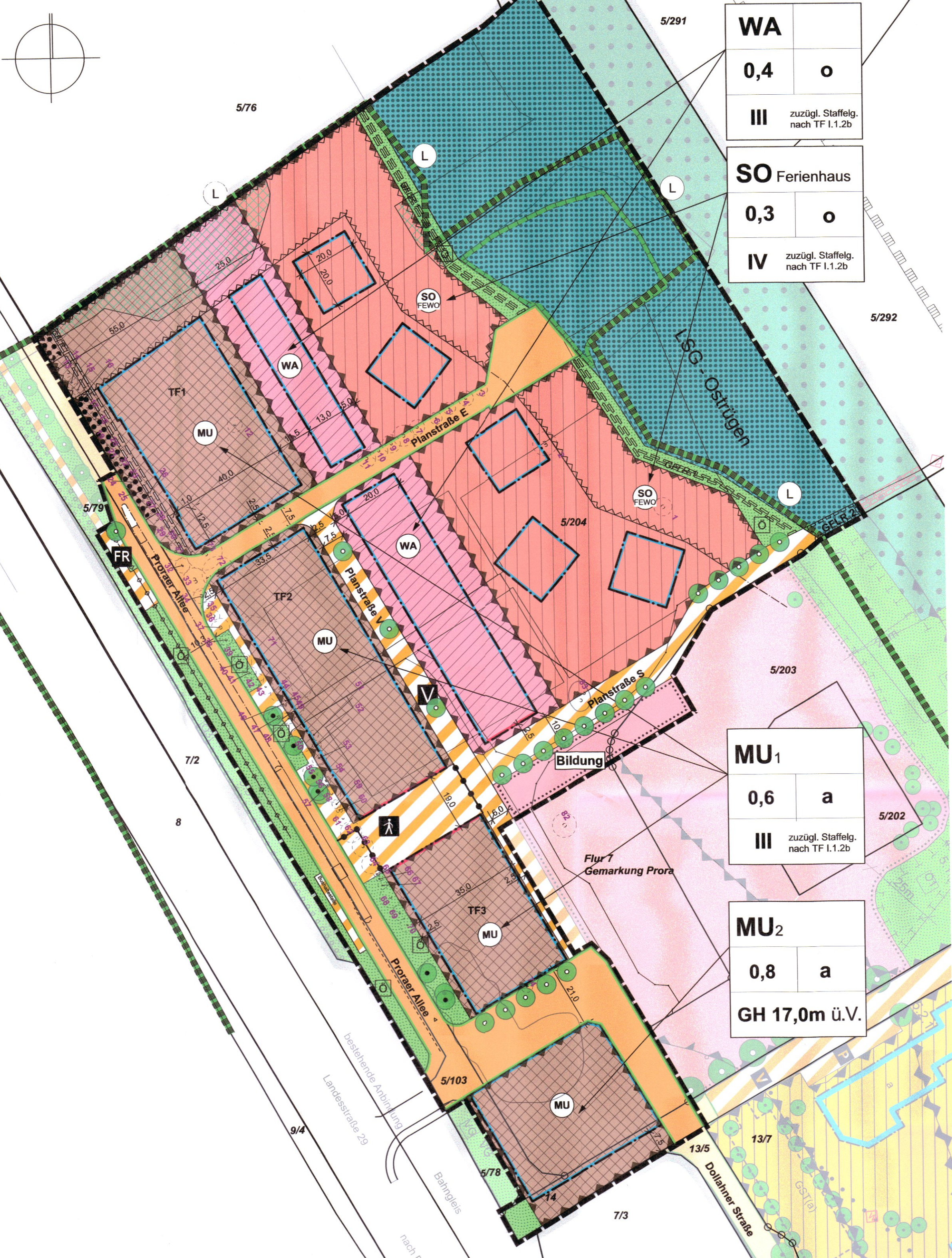
VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 27.10.2017 erfolgt.
2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
... 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 21.03.2021 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz örtlich bekannt gemacht worden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich neu gefasst, die bisherigen Festsetzungen treten außer Kraft.
I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1.1) Art der baulichen Nutzung
MU urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO
Entgegen § 6a (2), 3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Tankstellen im gesamten MU-Gebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 qm zulässig.
Im MU1 ist straßenseitig entlang der festgesetzten Baulinien eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.
Im MU2 ist eine Wohnnutzung unzulässig.
WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Entgegen § 4 (3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
SO Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO
Das SO Ferienhausgebiet dient der Errichtung von Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO).
Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)
In der Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ sind Anlagen für Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke zulässig.
1.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) BauNVO)
a) Die GRZ darf mit unterirdischen Anlagen sowie mit Garagengeschossen, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern die das Maß der zulässigen baulichen Nutzung überschreitende Flächen intensiv begrünt werden (Stärke des durchwurzelbaren Aufbaus mind. 30 cm).
b) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses Geschoss auf mind. 90% der Außenwandlänge des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,2 m eingeklinkt ist und maximal 66% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.
1.2) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
1.2.1) Baugrenzen und Baulinien (§ 23 (3) BauNVO)
a) Baugrenzen dürfen um bis zu 2,0 m
- im SO Ferienhausgebiet mit Vorbauten auf maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge,
- im MU urbanen Gebiet sowie im MU mit Balkonen auf maximal zwei Dritteln der jeweiligen Wandlänge überschritten werden; ausgenommen sind solche Baugrenzen, die unmittelbar entlang des Waldabstands verlaufen. In diesem Fall sowie im WA gelten die Regelungen nach § 23 (5) BauNVO.
b) Ein Zurückspringen von der Baulinie um bis zu 1,5 m auf jeweils maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge ist zulässig. Hinsichtlich eines Überschreitens gelten die Regelungen nach § 23 (5) BauNVO.
c) Tiefgaragen einschließlich der Bauwerke für Zufahrt / Zugang sowie unterirdische Garagengeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 0,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Waldabstandsbereich ist eine vollständige Überdeckung / Begrünung der Tiefgaragen / Garagengeschosse vorzusehen.
d) Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen als Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ein Abstand von 3,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen zulässig, die keine Räume enthalten, die zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
1.2.2) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
a = abweichende Bauweise; Gebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge darf höchstens 120 m betragen.
1.3) Grünordnungsmaßnahmen
1.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den Baugrundstücken im SO Ferienhausgebiet sind je angefangene 700 qm Grundstücksfläche zwei standortgerechte Bäume folgender Artenszusammensetzung und Pflanzqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind zu gleichen Teilen gemäß Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Pflanzliste 1: Bäume groß- / mittelkronig
- Pinus nigra nigra Schwarz-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 200-225
- Quercus petraea Trauben-Eiche, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Quercus robur Stiel-Eiche, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
Pflanzliste 2: Bäume kleinkronig
- Acer campestre Feld-Ahorn, Ho, 3 x v, ew, mDB, 14-16 oder Sol, mehrstämmig, 3 x v, mDB, 300-350
- Betula pendula Hänge-Birke, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Malus sylvestris Wild-Äpfel, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Quercus robur „Fastigiata Koster“ Säulen-Eiche, Ho, 3 x v, mDB, 14-16 oder Sol, 4 x v, mDB 300-350
- Sorbus aucuparia Eberesche, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Pinus nigra var. Pyramidata Säulen-Schwarz-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 175-200
- Pinus sylvestris Wald-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 200-225
1.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
In den Baugebieten anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind hier in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.
1.4) Verkehrsflächen
1.4.1) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Breite von maximal 5,5m, zulässig. Sofern für ein Grundstück mehrere Grundstückszufahrten angelegt werden, müssen diese einen Abstand von 10 m aufweisen.
1.4.2) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
GFLR 1: Die Flächen des GFLR 1 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
GFLR 2: Die Flächen des GFLR 2 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sowie mit Fahrrecht zugunsten des STALU für Unterhaltungstechnik (z.B. Bagger) mit einer Tragfähigkeit von 40 t zu belasten.
1.5) Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
1.5.1) passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
a) In dem Bereich des B-Plans müssen Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnlichem folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße Rwg, ges aufweisen:
- MU, TF 1 Rwg, ges = 40 dB
- MU, TF 2 Rwg, ges = 40 dB
- MU, TF 3 Rwg, ges = 41 dB
- MU Rwg, ges = 41 dB
- WA Rwg, ges = 34 dB
- SO FEWO Rwg, ges = 33 dB
Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien gelten 5 dB höhere Anforderungen und für Büroräume und Ähnliches gelten 5 dB geringere Anforderungen an das gesamte Schalldämm-Maß.
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten 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 entlang der Proraer Allee werden, bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt, dass Schlafräume auf der von Proraer Allee abgewandten Gebäudeseite liegen.
1.5.2) aktiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

PLANZEICHNUNG (TEIL A) Maßstab 1:1000

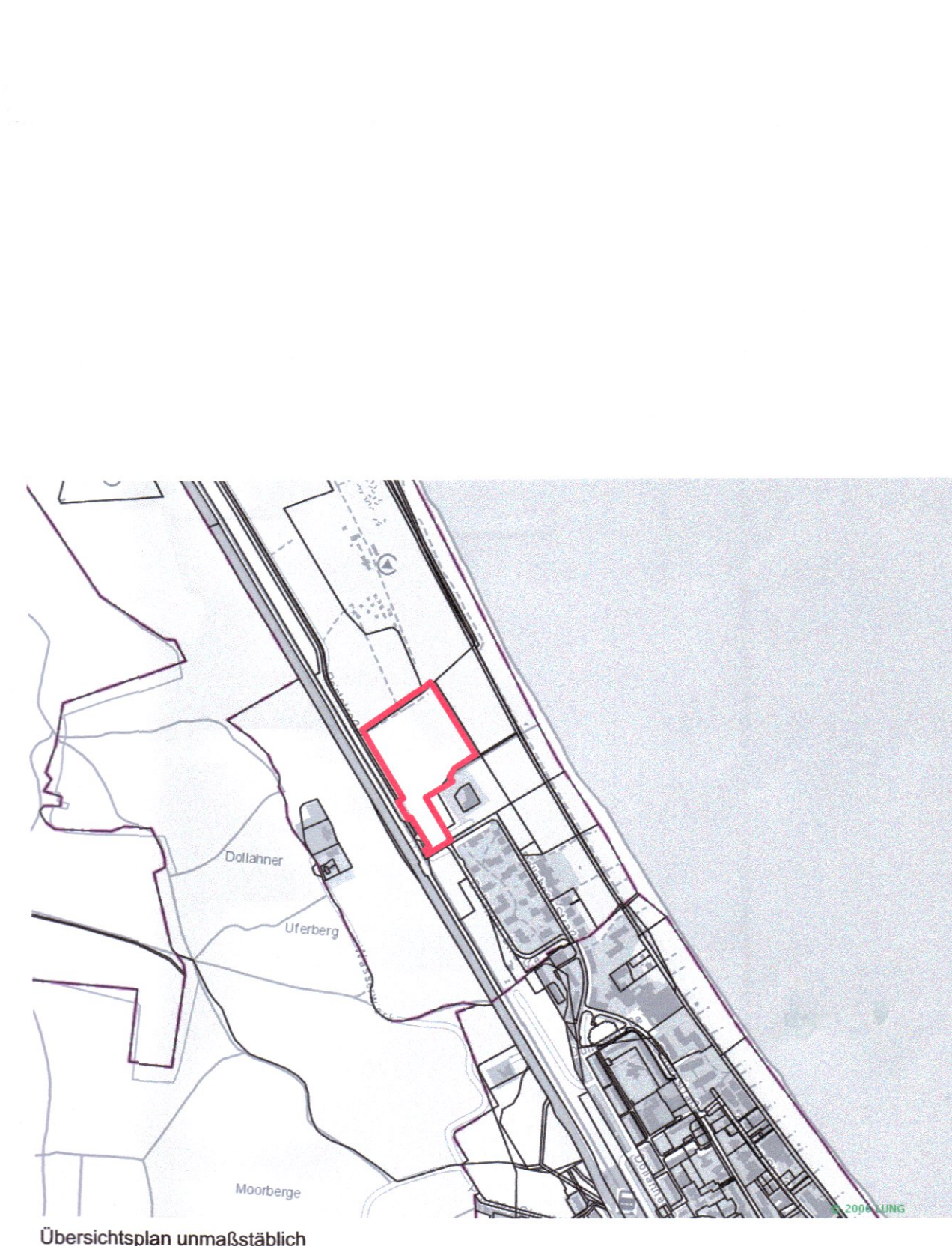


SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Binz über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Alte Gärtnerei / MZO".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1778) geändert worden ist, und nach § 86 L BauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei / MZO" erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), hier: Ferienhausgebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
III zuzügl. Staffelflg. nach TF 1.1.2b
SO Ferienhaus
0,3 o
IV zuzügl. Staffelflg. nach TF 1.1.2b
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise (vgl. TF 1.2.2)
GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Bildung Flächen für den Gemeinbedarf hier: Bildung
LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Wald
umzuwandelnde Waldfläche (nachrichtlich)
anzupflanzender Wald
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Strassenverkehrsflächen öffentlich mit Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
Fuß- und Radweg



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
Ostseebad Binz
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Alte Gärtnerei / MZO"
Satzungsfassung
Fassung vom 29.06.2017, Stand 21.12.2020 Maßstab 1:1000