

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
 Entgegen § 4 (2, 3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ferienwohnungen können ausnahmsweise nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zugelassen werden.  
 Fremdkörperregelung § 1 (10) BauNVO  
 Auf den Flst. 201/1 und 201/5 im allgemeinen Wohngebiet sind Erneuerungen der vorhandenen Anlagen allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der bezeichneten Flst. nachts (22-6 Uhr) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

### 1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

a) Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:  
 a16 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 16m errichtet werden,  
 a20 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20m errichtet werden.

### 1.3 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### 1.3.1 Überschreitung mit unterirdischen Bauteilen

a) Die Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) dürfen über die in § 23 (5) BauNVO benannten Anlagen hinaus durch unterirdische Bauteile überschritten werden, sofern diese intensiv begründ werden (durchwurzelbaren Aufbaudicke mind. 0,3 m). Die Anlagen von einzelnen Wägen / Aufstellbereichen in den unterirdischen Bauteilen ist zulässig.  
 b) 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 von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des 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

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maße des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maße des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maße des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109
1	I bis 55	30	30	30
2	II bis 60	30	30	30
3	III bis 65	35	30	30
4	IV bis 70	40	35	35
5	V bis 75	45	40	40

#### Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

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  $K_{sa}$  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 lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmulter 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 Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

1.6.1 Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
 Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

### 1.7 Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)

1.7.1 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)  
 Gebäude und Gebäudeteile dürfen bei Änderungen und Nutzungsänderungen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern die bisherige Überschreitung nicht vergrößert wird.  
 1.7.2 Gebäudehöhe in der abweichenden Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
 Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bis zu einer Länge von 50 m zugelassen werden. Erneuerungen und Nutzungsänderungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen. Eine Erweiterung kann ausnahmsweise nur zugelassen, wenn zusätzlich die bestehende Gebäudehöhe nicht vergrößert wird.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 i.BauO-M-V)

### II.1 Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit symmetrisch geneigten Dächern auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walim- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dachdeckung sind zulässig: Ziegel, Bitumenschindeln, Blechdeckung, jeweils in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau/schwarz. Solaranlagen (Solar Kollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.  
 Im Falle eines Neubaus von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss muss die Dachneigung 35 bis 50 Grad, von Hauptgebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen 20 bis 45 Grad betragen.  
 Gebäude sind im Falle von Neubau mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile (Mittelfrisalit, Seitensalite) sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Abweichend hiervon ist für Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen eine giebelständige Stellung zulässig, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

### II.2 Guben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 1/2 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

### II.3 Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen eine Stützmauer zur Straßenverkehrsfläche mit einer Höhe von mind. 0,5 m vorhanden ist. Als Einfriedung zulässig sind:  
 - Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,6 m,  
 - Einfriedungen mit bepflanzt Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall).

## III. Hinweise

### III.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdbearbeitungen Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
 Der Beginn der Erdbearbeitungen ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdbearbeitungen zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### III.2 Fallzeiten gemäß BNatSchG

Baumfall- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.  
 III.3 Gemeinliche Satzungen  
 Für den Plangebiet gelten ergänzend folgende gemeinliche 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 (Werbeanlagenatzung).

### III.4 DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.  
 III.5 Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen  
 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 (1) i.BauO M-V wasser- und luftdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

### III.6 Antenschutze

Im Baugenehmigungsverfahren sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten antenschutzechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes antenschutzechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

### III.7 Rügische Bäderbahn

Das überplante Gebiet grenzt nicht unmittelbar an Grundstücke der Rügischen Bäderbahn als Betreiber der Eisenbahn Infrastruktur Lauterbach Mole - Putbus - Gohren an. Bauherren haben etwaige Einwirkungen aller Art und gleich weichen Umfangs, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektromagnetismus und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Baugrundstück einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Bauwillige verzichten insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach §§ 1004 i. V. m. 906 BGB sowie dem Bundesemissionschutzgesetz. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem Haftpflichtig bleiben unberührt.



## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000

## SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“ als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.  
 Aufgrund §§ 10, 13a 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. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 i.BauO M-V vom 15. Oktober 2015 (VOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Binz am 09.06.2017 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1-11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) hier: nur 2 Wohnungen je Wohngebäude
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- a16m abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - a20m nur Einzelhäuser zulässig
  - E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- BD Bodendenkmal (unbewegliche Kulturdenkmale, das dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB))
  - Baugrenze
  - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Lärmpegelbereiche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 09.06.2017 erfolgt.
- Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 12.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“ mit Begründung vom 17.11.2020 bis 17.12.2020 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz durchgeführt worden: 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. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Badenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am 09.11.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 25.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 25.03.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Der Bebauungsplan tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 26.06.2021 Bürgermeister

Binz, den 26.06.2021 Bürgermeister

Binz, den 26.06.2021 Bürgermeister

Binz, den 26.06.2021 Bürgermeister

Binz, den 26.06.2021 Bürgermeister

Binz, den 26.06.2021 Bürgermeister

**Gemeinde Ostseebad Binz**  
 Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

**Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“**  
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

**Satzung**

Fassung vom 13.08.2020, Stand 15.02.2021

lars hertelt | stadplanung und architektur  
 Freier Stadtplaner und Architekt  
 Frankendamm 5 18430 Stralsund  
 Hirschstraße 53 17133 Kriehden

Maßstab 1:1000