

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen werden unverändert in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr.40 „Granitzhof“ beibehalten.
Hinweise zum Artenschutz werden ergänzt (**fett** und *kursiv*).

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Entgegen § 4 (3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als vier Betten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

I.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)

I.2.1) Nebengebäude (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen als Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebengebäude zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

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

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 27 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

II.3) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind
- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,6 m,- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von 0,8 m (Steinwall).
Die Gehölze der Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der festgesetzten Verkehrsfläche hineinragen.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1) gem. § 9 (6) BauGB und HINWEISE

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

III.2) Trinkwasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Binz (Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974). Es gelten die auf Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanforderungen (Verbote und Nutzungsbeschränkungen).

Gemäß § 49 Abs. 2 Punkt 4 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), ist die Errichtung und Erweiterung von bestehenden Anlagen mit Erdwärmesonden in weiteren Schutzgebieten, hier: TWSZ III, unzulässig.

III.3) Fallzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.4) Artenschutz

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche 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 artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Wenn während der Bauarbeiten in/an dem abzubrechenden/umzubauenden Gebäude Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tierarten oder die Tiere selbst gefunden werden, sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen.

III.5) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend 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 (Werbeanlagensatzung).

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **04.02.2021**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **12.02.2021** erfolgt.

Binz, den 07.09.2021



Schmidt
Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Binz, den 07.09.2021



Schmidt
Bürgermeister

3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **19.02.2021** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 07.09.2021



Schmidt
Bürgermeister

4) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Granitzhof“ mit Begründung vom **22.02.2021 bis 26.03.2021** 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 Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am **12.02.2021** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 07.09.2021



Schmidt
Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **17.06.2021** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 07.09.2021



Schmidt
Bürgermeister

6) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **17.06.2021** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 07.09.2021



Schmidt
Bürgermeister

7) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 07.09.2021



Schmidt
Bürgermeister

8) 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 **27.09.2021** 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 tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Binz, den 27.09.2021



Schmidt
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



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)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,2** Grundflächenzahl
- I** ein Vollgeschoss als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- o** offene Bauweise
- E** baufensterweise ausgewiesen: nur Einzelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Baugrenze aufgehoben**

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- V** öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich mit Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Ngb.** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
hier: Flächen für Nebengebäude
hier: Flächen für Nebengebäude aufgehoben
- Grenzlinie** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.40 "Granitzhof" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedliche Anzahl Wo**

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

über die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 40 „Granitzhof“.
Aufgrund § 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **17.06.2021** folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 40 „Granitzhof“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) bleiben in der jeweils aktuellsten Fassung gültig. Die Hinweise sind durch Hinweise zum Artenschutz ergänzt worden.



Übersichtsplan, ohne Maßstab

lars hertelt | stadtplanung und architektur

Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund

Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Binz

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 40 „Granitzhof“

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Satzungsfassung