

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.06.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 08.06.2017 erfolgt.

Binz, den 14.06.2021
Bürgermeister

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

Binz, den 14.06.2021
Bürgermeister

3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 27.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 14.06.2021
Bürgermeister

4) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“ mit Begründung vom 25.02.2020 bis 26.03.2020 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 Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am 13.01.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 14.06.2021
Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“ mit Begründung bis zum 19.05.2020 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz durchgeführt und verlängert 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 06.05.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 14.06.2021
Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 24.09.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 14.06.2021
Bürgermeister

7) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 24.09.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindeverwaltung gebilligt.

Binz, den 14.06.2021
Bürgermeister

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

Binz, den 14.06.2021
Bürgermeister

9) 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 15.06.2021 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 Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Binz, den 14.06.2021
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.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:
a20 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20m errichtet werden, a25 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 25m errichtet werden.
b) Im Bereich MI-4 darf die Gebäudelänge bis zu einer Länge von 35 m überschritten werden, wenn eine Fassadenlänge von max. 20 m nicht überschritten wird und anschließende Bauteile um mind. 5,0 m zurückspringen.

I.3) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

I.3.1) Überschreitung mit unterirdischen Bauteilen
a) Die Baugrenzen dürfen über die in § 23 (5) BauNVO benannten Anlagen hinaus durch unterirdische Bauteile überschritten werden, sofern diese intensiv begründet werden (durchwurzelbaren Aufbaudicke mind. 0,3 m). Die Anlage von einzelnen Wegen / Aufenthaltsbereichen auf 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. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen).

I.4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von 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.

Zeile	Erforderliches resultierendes Schalldämm Maß des Außenbauteils erf. R _w res in dB
1	I bis 55
2	II bis 60
3	III bis 65
4	IV bis 70
5	V bis 75

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

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 des erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte K_{AL} 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 Gebäudesite liegen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten 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.

I.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.

I.6) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

I.6.1) Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
a) Der gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 standortnah zu ersetzen, Abweichungen um bis zu 5,0 m vom bisherigen Standort sind zulässig. Der Krontraubereich der Altbäume ist vor Beginn von Bauarbeiten durch eine ortsfeste Einzäunung Mindesthöhe 1,5 m zu schützen und von jeglicher Beanspruchung freizuhalten. Die Schutzzeichnung ist während der Bauarbeiten funktionsfähig zu halten und nach deren Abschluss zurückzubauen.
b) Der Bewuchs der gemäß Darstellung der Planzeichnung mit Pflanzbindung belegten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und bei Bauarbeiten von einer Beanspruchung freizuhalten.
I.6.2) 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.

I.7) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)

I.7.1) überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen bei Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern die bisherige Überschreitung nicht vergrößert wird.
I.7.2) Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 35 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen. Eine Erweiterung ist nur zugelassen, wenn zusätzlich die bestehende Gebäudelänge nicht vergrößert wird.

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

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit symmetrisch geneigten Dächern auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walmbzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel, Bitumenschindeln, Blecheindeckung, jeweils in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau/schwarz. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dacheindeckung 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 (Mittlerisalt, Seitenrisalte) 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) Gauen / Dacheinschnitte

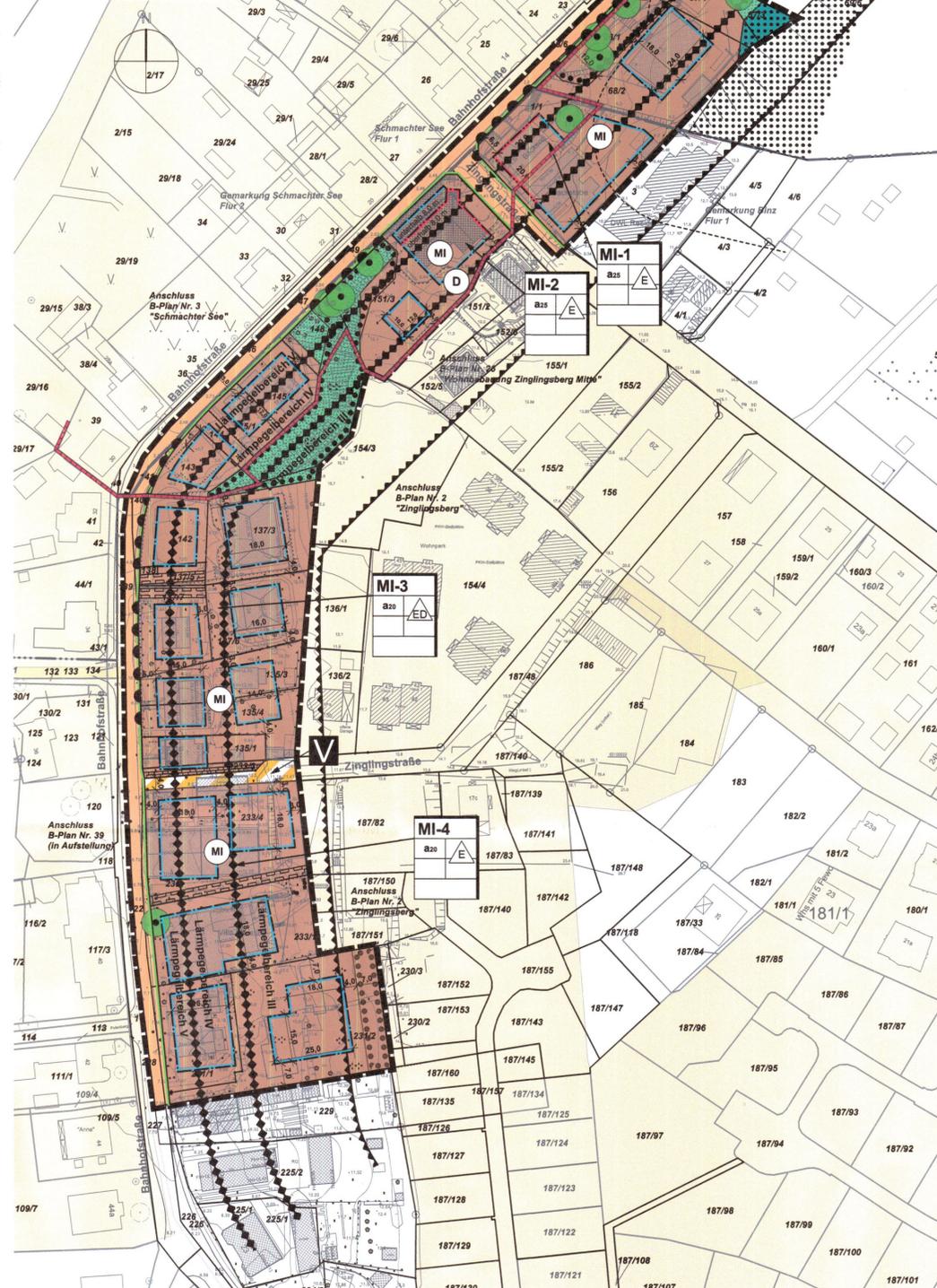
Gauen müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche einzubauenden Gauen darf 1/2 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

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 bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



III) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

III.1) Denkmalbereich Hauptstraße, Strandpromenade, Putbuser Straße, Bahnhofstraße im Ostseebad Binz
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Denkmalbereichs Hauptstraße, Strandpromenade, Putbuser Straße, Bahnhofstraße, Elisenstraße, Heinrich-Heine-Straße und Schwedenstraße im Ostseebad Binz.

III.2) 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

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) 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).

II.5) DIN-Vorschriften

MI) 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.

II.6) Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 (1) LBauO 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze
Baulinie
unterhalb 8,0 m
oberhalb 8,0 m
abweichende Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich
hier: Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

hier: private Gehölz- und Gartenfläche

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalten von Bäumen
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

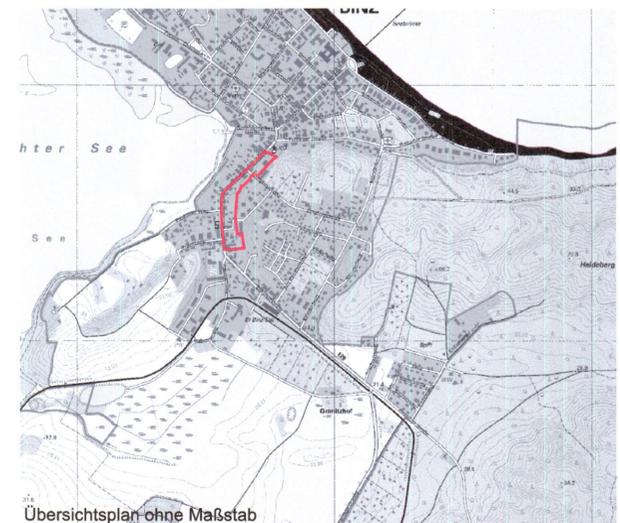
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
hier: Denkmalbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh- und Verkehrsflächen zu belasten sind, hier: Leitungsrecht zugunsten ZWAR.
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionschutzgesetzes, (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Lärmpegelbereiche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
30m-Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V (nachrichtlich)

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“ 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 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.2020 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertel 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
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 42A
"Bahnhofstraße - Nord"
Satzungsfassung