

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung

The image shows the official seal of the Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen, which is circular and contains a coat of arms. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Schneider'.

SATZUNG

über die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum" im vereinfachten Verfahren.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.06.2013 folgende Satzung über die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum" im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz in der Fassung vom 14.09.2009, rechtsverbindlich seit 14.12.2010 (siehe Anlage 1).

§ 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden wie folgt neu gefasst (Änderungen in ***Kursiv fett*** abgesetzt):

1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

a) Überschreitung mit eingeschossigen Gebäuden/Bauteilen (§ 16(6) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit eingeschossigen Gebäuden/Bauteilen, sofern diese ein begrüntes Flachdach erhalten,

- bis zu einer GRZ von 0,7 in Bauzone 1,

- bis zu einer GRZ von 0,5 in den Bauzonen 2, 4a/4b,

überschritten werden. Die zusätzlichen Gebäude / Gebäudeteile sind auf die nach § 19(4) BauNVO zulässige Überschreitung anzurechnen.

b) Überschreitung mit unterirdischen Bauteilen (§19(4) BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen. Abweichend von Satz 1 darf die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

In Bauzone 1 darf die zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO mit Flächen, die zwischen der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen und die gestalterisch der Verkehrsfläche zugeordnet sind, über das angegebene Maß von 50% hinaus überschritten werden.

1.2) Geschossflächenzahl

a) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen (§20(3) BauNVO).

b) Tiefgaragenbonus

Die zulässige Geschossfläche ist um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden,

- bis zu einer GFZ von 1,5 in Bauzonen 2, 4a
- bis zu einer GFZ von 1,1 in Bauzonen 4b
- bis zu einer GFZ von 1,3 in der Bauzone 3,
- bis zu einer GFZ von 1,8 in der Bauzone 7 zu erhöhen.

c) Geschossweise Festsetzung für Bauzone 1 (§ 20 BauNVO i.V.m. §9(3) BauGB)

Bauzone 1: Für das Erdgeschoss wird eine GFZ von 0,7, für die Obergeschosse insgesamt eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

1.3) Zahl der Vollgeschosse

In allen Bauzonen mit Ausnahme der Bauzonen 1, 3 und 4a ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mind 1,5 m zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

1.4) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes). Abweichend hiervon kann eine Höhenlage des Erdgeschosses oberhalb des festgesetzten Maßes zugelassen werden, sofern dies durch die topographischen Gegebenheiten begründet ist.

2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

2.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

a1 (Bauzone 1 bis 5, ~~Gemeinbedarfsfläche~~): Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:

Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 20 m Länge errichtet werden.

Ausnahmsweise dürfen

- a) ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau um maximal 10 m verlängert werden,
- b) mehrere mehrgeschossige Gebäude durch eingeschossige Gebäudeteile verbunden werden, sofern jeweils die mehrgeschossigen Gebäude/Gebäudeteile die festgesetzte maximale Länge von 20 m einhalten und die eingeschossigen Bauteile ein begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von max. 3,5 m (über Fertigfußboden Erdgeschoss, vgl. TF 1,4) erhalten.

a2 (Bauzone 7): Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 120 m Länge errichtet werden.

2.2) Verringerte seitliche Grenzabstände (§9(1) Nr. 2a BauGB)

Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen/Ersatzneubauten von

- a) denkmalgeschützten Gebäuden,
- b) erhaltenswerten Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen innerhalb der Bauzonen 1, 2, 3, 4a, 7 kann der seitliche Grenzabstand auf $\leq 3,0$ m verringert werden, sofern der Grenzabstand des bestehenden Gebäudes beibehalten wird oder ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird. Erhaltenswerte Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind sämtliche Gebäude, die bis 1945 errichtet wurden.

2.3) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich oberirdische Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur Straße von mindestens 3 m einhalten.

Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7 m auseinander liegen.

4) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

4.1) Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze (einschließlich überdachter Stellplätze) und Garagen dürfen straßenseitig nicht vor der Flucht des Hauptgebäudes angeordnet werden. Sie sind unzulässig in Bereichen mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

5) Flächen besonderen Nutzungszwecks (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB)

5.1) Parkhaus

Zulässig sind Parkhäuser als Hoch-/Tiefgaragen.

Ergänzend können im Erdgeschoss Ladengeschäfte sowie im Dachgeschoss Wohnungen zugelassen werden.

Die Grundflächen der Gebäude insgesamt dürfen 2.800 qm nicht überschreiten; die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 17,0 m HN begrenzt. Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis maximal 75 m Länge errichtet werden.

6) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)

6.1) GRZ / GFZ

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ/GFZ

- bis zu einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 2,4 in den Bauzonen 1 und 7,

- bis zu einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 2,4 in den Bauzonen 2, 3, 4a, 4b,

- bis zu einer GRZ von 0,5 sowie einer GFZ von 1,2 in den Bauzonen 5 und 6

zugelassen werden, sofern die vorhandene GR/GF durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

6.2) Zahl der Vollgeschosse

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse **um bis zu zwei Vollgeschosse in den Bauzonen 1, 2, 4a sowie um ein Vollgeschoss in den übrigen Bauzonen** zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

6.3) überbaubare Grundstücksfläche

Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche **um bis zu 10 m** zugelassen zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert sowie die Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

6.4) Bauweise

Bauzone 1 bis 5: Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen ~~und sonstigen~~ **Hauptanlagen** kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20 m nach Punkt 2.1 **bis zu einer Gebäudelänge von 50 m in den Bauzonen 2, 3, 4b sowie von 70 m in den Bauzonen 1 und 4a** zugelassen werden, sofern die derzeitige Länge (bei getrennter Ermittlung in allen Vollgeschossen) nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 5 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

7.2) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind einschließlich ihrer Geländeformen im Charakter der Restdünen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen.

Veränderungen der Topografie sind unzulässig.

Pflanzenliste 1 zu 1. und 2.: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Diese Pflanzen sind in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Pflanzenliste 2 zu 1. und 2.: Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Breite 125-150cm, Höhe 200-225cm zu pflanzen.

Ilex aquifolium (Stechpalme, Hülse). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Höhe 175-200cm zu pflanzen.

8) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

8.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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.

8.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V.

8.3) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich bzw. für große Bereiche desselben gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt-Binz vom 01.01.2002,
- Örtliche Bauvorschrift (Werbeanlagensatzung) vom 28.04.2004,
- Gestaltungssatzung für Binz auf Rügen (Örtliche Bauvorschrift) vom 30.04.1996,
- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen).

8.4) Artenschutz

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vor. Dabei handelt es sich vor allem um Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abbruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

8.5 Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

8.6 Beleuchtungsanlagen

Es ist bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

§ 3) In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des ~~01.07.2013~~ *01.7.2013* in Kraft.

Binz, den *28.06.2013*

Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **27.09.2012**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **01.10.2012** erfolgt.

Binz, den 28.06.2013



Schneider
Bürgermeister

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

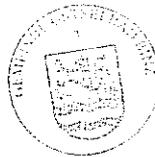
Binz, den 28.06.2013



Schneider
Bürgermeister

3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **21.03.2013** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 28.06.2013



Schneider
Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am **27.09.2012** den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 28.06.2013



Schneider
Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ mit Begründung vom **02.04.2013** bis zum **03.05.2013** während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz montags, mittwochs und donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, dienstags von 8.00 12.00 Uhr und 13.00- 18.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. 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 **18.03.2013** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 28.06.2013



Schneider
Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **20.06.2013** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

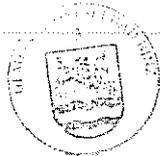
Binz, den 28.06.2013



Schneider
Bürgermeister

7) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 1 „Zentrum“ wurde am **20.06.2013** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 28.06.2013



Schneider
Bürgermeister

10) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 28.06.2013



Schneider
Bürgermeister

11) Die Satzung der 3. Änderung 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 **01.07.2013** 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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des **01.07.2013** in Kraft getreten.

Binz, den **01.07.2013**



Schneider
Bürgermeister