Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: Tourismus
Das SO Tourismus dient vorwiegend touristischen Nutzungen und ergänzend Wohnen.
Zulässig sind:
in Baufeld 1:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen,
- Wohnungen,
- Einrichtungen zur gesundheitlichen Betreuung und sportlichen Betätigung,
- Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften

in Baufeld 2 und 3:
- Wohngebäude

in Baufeld 4: im Erdgeschoss ausschließlich
- Einrichtungen zur gesundheitlichen Betreuung und sportlichen Betätigung,
- Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften

in den Obergeschossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen,
- Wohnungen

Im gesamten Plangebiet allgemein zulässig sind:
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- unterirdische Stellplätze / Tiefgaragen

I.1.2) Höhenlage Erdgeschoss
Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen in der Mitte der Verkehrsfläche lotrecht zur Straßenachse in der Mitte des Gebäudes).

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

I.2.1) Baugrenze (§ 23 (3, 5) BauNVO / Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebengebäuden im Sinne des §14BauNVO einschließlich oberirdische Garagen und Carports 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 festgesetzten Verkehrsfläche von mindestens 1,5m einhalten.

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 6,5m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7,0m auseinander liegen.

I.4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr.25a BauGB
Pflanzung von Einzelbäumen: Für die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungen gilt: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18cm der Arten Acer campestre *(Feld-Ahorn)*, Acer pseudoplatanus *(Berg-Ahorn)*, Acer platanoides *(Spitzahorn)*, Betula pendula *(Hänge-Birke)*, Crataegus laevigata *(Eingriffliger Weißdorn)*, Crataegus monogyna *(Zweigriffliger Weißdorn)*, Juglans regia *(Walnuss)*, Malus sylvestris *(Holz- Apfel)*, Prunus avium *(Vogel- Kirsche)*, Pyrus pyraster *(Wild- Birne)*, Sorbus aucuparia *(Eberesche)*, Sorbus x intermedia *(Schwedische Mehlbeere)*, Sorbus torminalis (Elsbeere), Ulmus glabra *(Berg- Ulme)*, Pinus nigra *(Schwarz-Kiefer)*. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann um bis zu 5,0m abgewichen werden.

I.4.2) Unterirdische Baukörper
Unterirdische Bauteile, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, müssen ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm).Ausgenommen sind Bereiche, die als Zugänge / Feuerwehrzufahrten zu rückwärtigen Bauteilen befestigt werden müssen.

II) Örtliche Bauvorschriften

II.1) Dächer
Dächer sind als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 17 Grad herzustellen.

II.2) Staffelgeschosse
Die obersten Geschosse der Gebäude in den Baufeldern 3 und 4 sind als Staffelgeschoss auszubilden, das auf mindestens 80% der Außenwandlänge um mindestens 1,2m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückbleibt sowie nicht mehr als 75% der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

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

III.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)
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.

III.2) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich bzw. für große Bereiche desselben gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Örtliche Bauvorschrift (Werbeanlagensatzung) ,
- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen).

III.3) 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 Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

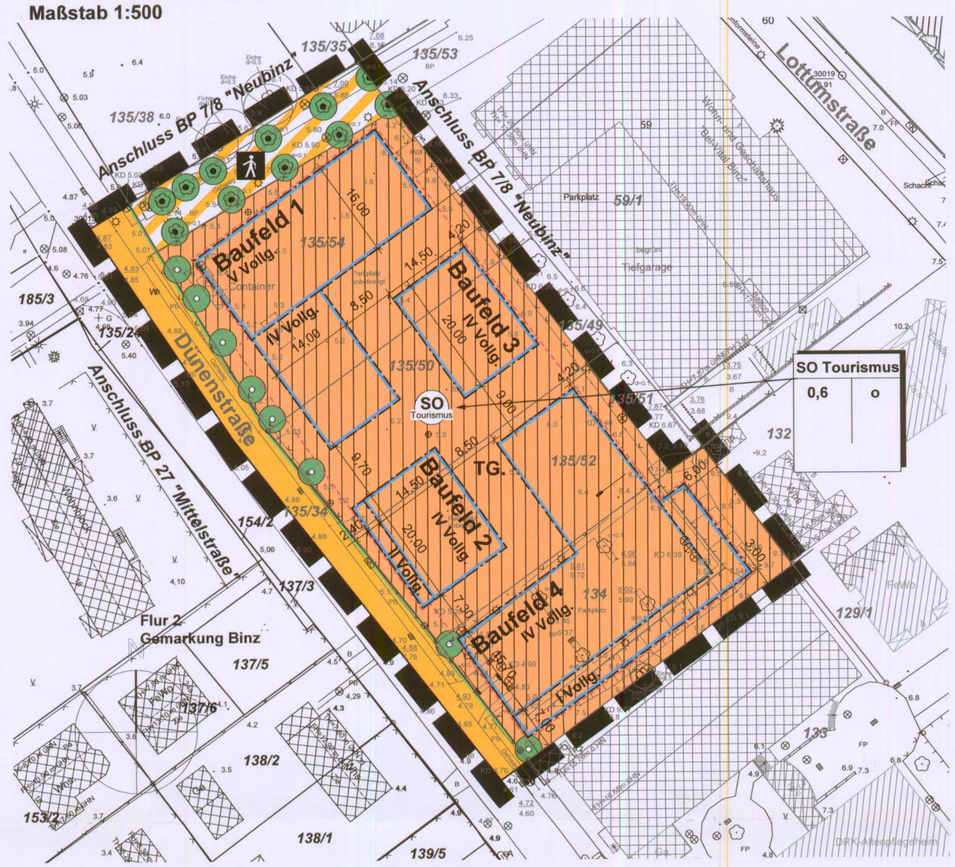
III.4) Schutz zu erhaltender Bäume
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind vom Beginn der Baumaßnahme und bis zu dessen Abschluss zu sichern, zu schützen und zu pflegen. Dazu gehört, bedingt durch die Grundwasserabsenkung, eine regelmäßige Wässerung der Baumscheiben bei trockenem Wetter.

III.5) Leitungen
Über das Baugrundstück verläuft im westlichen Randbereich eine Trinkwasserleitung DN 150 AZ. Diese liegt im geplanten Baufeld und muss somit im Vorfeld umverlegt werden.

III.6) Grundwasserabsenkung
Erforderliche Absenkungen und/oder Ableitungen des Grundwassers aus großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Errichtung von Tiefgaragen sind Gewässerbenutzungen, für die beim Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als zuständige untere Wasserbehörde die Genehmigung zu beantragen ist. Dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis sind Aussagen zur Entnahmemenge in Bezug auf die Absenkdauer, die maximale Absenktiefe und die Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sowie den Verbleib des Grundwassers beizufügen.

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:500



Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindvertretung vom 21.06.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 02.07.2012 erfolgt.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

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

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 20.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2012 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 16 „An der Dünenstraße/Hans-Beimler-Straße“ mit Begründung vom 22.08.2012 bis zum 21.09.2012 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 10.08.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 01.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 01.11.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen, Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

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

Binz, den 06.11.2012 Bürgermeister

11) 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 10.12.2012 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 ist mit Ablauf des 10.12.2012 in Kraft getreten.

Binz, den 11.12.2012 Bürgermeister

Planzeichenerklärung

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.01.02 SO Tourismus — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), hier: Tourismus

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 II Vollg. Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. Bauweise, Baugrenzen
(§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.01.00 o Offene Bauweise
03.05.00 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)

06.01.00 Straßenfläche mit Straßenbegrenzungslinie
06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

13.02.01 Anpflanzen von Bäumen
13.02.02 Erhaltung von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.03.00 TG. Flächen für Nebenanlagen: hier unterirdische Garagen/Stellplätze
15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Satzung

der Gemeinde Ostseebad Binz über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 16 "An der Dünenstraße / Hans-Beimler-Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird durch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.11.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 16 "An der Dünenstraße / Hans-Beimler-Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 16
"An der Dünenstraße / Hans-Beimler-Straße"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
Satzungsfassung

Fassung vom 27.06.2012, Stand 28.09.2012 Maßstab 1:500