



Anschluss Blatt 2

BZ 1	BZ 2	BZ 3
III a1	III a1	III a1
0,5	1,5	0,4
1,2	0,4	1,0

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Blatt 1

LEGENDE gemäß PlanzV

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUVVO)**
02.01.00 12 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, als Höchstmaß
02.05.00 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, als Höchstmaß
02.07.00 II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSSE als Höchstmaß
02.08.00 FH 15,5 m HN FIRSHÖHE als Höchstmaß über HN
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 522 UND 23 BAUVVO)**
03.01.00 OFFENE BAUWEISE
03.03.00 ABWEICHENDE BAUWEISE, VGL. TF 2.1
03.05.00 BAUGRENZE
03.05.00 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
03.01.04 ZULÄSSIG
- 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)**
04.01.00 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF
hier: GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN BZW. SOZIALEN ZWECKEN
DINENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- 6. VERKEHRSLINIEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**
06.02.00 STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
06.04.00 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
EINFART
- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 BAUGB)**
07.00.00 hier: Telekommunikation
hier: Tafe
- 8. HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)**
VERROHRTER UNTERIRDISCHER LAUF DER ABFLIEßE (Z118)
- 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**
09.00.00 ZWECHEBESTIMMUNG: Parkanlage (öffentlich)
- 12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)**
12.02.00 WALD
- 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)**
13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
hier: ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)
hier: GESCHÜTZTE BÄUME NACH BAUMSCHUTZSATZUNG (nachrichtliche Übernahme § 9 ABS. 6 BAUGB)
- 13.02.02** hier: ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)
hier: GESCHÜTZTE BÄUME NACH BAUMSCHUTZSATZUNG (nachrichtliche Übernahme § 9 ABS. 6 BAUGB)

- 13.03.01** UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
hier: SPA / LSG / NSG / Biosphärenreservat
- 13.03.02** hier: SPA / LSG / NSG / Biosphärenreservat
- 14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**
14.01.00 UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN
14.02.00 UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
14.03.00 EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEAUFTRAGSPLANS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN UND ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB VON BAUGEBIETEN
15.04.00 BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN
hier: Parkhaus (TF 5.1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- 1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
a) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
Überschreitung mit eingeschossigen Gebäuden/Bautteilen (§ 16b) BauVO
Die zulässige Grundfläche darf mit eingeschossigen Gebäuden/Bautteilen, 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) BauVO zulässige Überschreitung anzurechnen.
b) Überschreitung mit unterirdischen Bautteilen (§19(4) BauVO)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauVO über das angegebene Maß von 50% hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilweise geneigte Flächen. Abweichend von Satz 1 darf die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchführbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,8 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 Umfassungsgemauern ganz mitzurechnen (§20(3) BauVO).
b) Tiefgaragenbonus
Die zulässige Geschossfläche ist um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GRZ von 1,5 in Bauzone 2, 4a- bis zu einer GRZ von 1,1 in Bauzonen 4b- bis zu einer GRZ von 1,3 in der Bauzone 3, bis zu einer GRZ von 1,8 in der Bauzone 7 zu erhöhen.
- 1.3) Zahl der Vollgeschosse**
Ausnahme zulässig ist ein zusätzliches Vollgeschoss, sofern dieses als Staffgeschoss 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 0,5m 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) BauGB)
a) (Bauzone) bis 5. Gemeindeflächenfläche) Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22(2) BauVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 20m Länge errichtet werden. Ausnahmen 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 20m 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.
c) (Bauzone 7) Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 120m Länge errichtet werden.
- 2.2) Verringerte seitliche Grenzabstände (§9(1) Nr. 2a BauGB)**
Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen/Erneuerungen von denkmalgeschützten Gebäuden b) erhaltenen Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen innerhalb der Bauzonen 1, 2, 3, 4a, 7 kann der seitliche Grenzabstand auf < 3,0 m verringert werden, sofern der Grenzabstand des bestehenden Gebäudes beibehalten wird oder ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird. Erhaltenes Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind sämtliche Gebäude, die bis 1945 errichtet wurden.
- 2.3) Baugrenze (§23(3) 5a BauVO)**
Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO einschließlich oberirdischen Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (8) LBAU M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur Straße von mindestens 3m einhalten.
Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bautteilen überschritten werden, -genommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 20b BauGB.
- 3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)**
Grundstücke, die auf demselben Grundstück mindestens 7m 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) BauVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis maximal 75m 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 zugelassen werden, sofern die vorhandene GRZ/GFZ 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 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 zugelassen zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird 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 Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20m nach Punkt 2.1 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 Pflanzentafel 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 Gehölzstände sind einschließlich ihrer Geländeformen im Charakter der Restdünen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzentafel 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Veränderungen der Topografie sind unzulässig.
- Pflanzentafel 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 Stammstück, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
Pflanzentafel 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. Bei 200-225cm (Stechpalme, Hölse). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4x verpflanzt mit Drahtballen, 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 (GVB 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. 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.
- 8.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen**
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 200 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 - Öffentliche 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 der Umbau, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahme genehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzlich normierten Realisierung erforderlich ist. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.
- 8.5) Altablaster**
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unsatistische Bodenverfärbungen, anomale Gerüche, Anzeichen von unzureichender Abdichtung, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Landesbergbauverwaltung Altlast (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist über die 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 Schifffahrt durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtbeklemmen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2007. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 27.03.2007 erfolgt.
- Binz, den 05.09.2010
- 2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- Binz, den 06.09.2010
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, am 18.02.2009 durchgeführt.
- Binz, den 06.09.2010
- 4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) mit Schreiben vom 27.01.2009 unterrichtet und zur Aufklärung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Binz, den 06.09.2010
- 5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 05.05.2009 zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Binz, den 06.09.2010
- 6) Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2007 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Binz, den 06.09.2010
- 7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum" mit Begründung vom 11.05.2009 bis zum 19.06.2009 während folgender Zeiten in der Gemeindevertretung Ostseebad Binz montags und dienstags 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 Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am 28.04.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- Binz, den 06.09.2010
- 8) Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 05.11.2009 geprüft. Das Ergebnis ist folgendermaßen:
- Binz, den 06.09.2010
- 9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 05.11.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Binz, den 06.09.2010
- 10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
- Binz, den 06.09.2010
- 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 05.11.2009 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz öffentlich 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 (§15 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Entschärfen von Entscheidungsmöglichkeiten (§44 BauGB) hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan ist am 05.11.2009 in Kraft getreten.
- Binz, den 05.11.2009

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 "Zentrum".
Aufgrund § 10 BauGB, § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 26 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 27 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 28 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 29 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 30 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 31 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 32 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 36 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 37 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 38 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 39 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 40 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 41 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 43 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 45 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 46 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 47 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 48 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 49 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 50 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 51 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 52 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 53 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 54 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 55 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 56 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 57 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 58 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 59 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 60 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 61 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 62 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 63 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 64 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 66 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 67 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 68 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 69 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 70 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 71 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 72 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 75 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 76 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 77 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 78 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 79 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 80 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 82 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 83 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 90 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 91 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 92 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 93 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 94 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 95 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 96 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 97 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 98 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 99 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 100 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 102 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 104 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 105 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 106 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 107 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 108 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 109 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 110 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 111 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 112 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 113 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 114 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 115 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 116 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 117 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 118 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 119 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 120 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 121 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 122 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 123 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 124 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 125 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 126 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 127 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 128 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 129 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 130 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 131 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 132 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 133 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 134 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 135 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 136 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 137 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 138 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 139 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 140 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 141 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 142 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 143 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 145 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 146 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 147 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 148 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 149 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 150 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 151 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 152 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 153 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 154 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 156 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 157 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 158 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 159 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 160 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 161 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 163 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 164 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 165 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 166 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 167 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 168 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 169 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 170 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 171 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 173 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 174 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 175 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 176 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 177 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 178 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 179 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 180 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 181 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 182 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 183 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 184 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 185 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 186 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 187 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 188 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 189 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 190 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 191 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 192 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 193 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 194 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 195 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 196 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 197 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 198 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 199 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 200 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 201 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 202 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 203 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 204 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 205 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 206 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 207 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 208 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 209 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 210 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 211 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 212 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 213 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 216 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 217 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 218 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 219 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 220 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 221 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 222 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 223 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 224 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 225 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 226 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 227 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 228 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 229 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 230 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 231 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 232 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 233 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 234 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 235 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 236 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 237 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 238 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 239 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 240 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 241 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 242 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 243 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 244 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 245 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 247 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 248 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 249 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 250 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 251 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 252 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 253 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 254 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 255 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 256 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 257 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 258 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 259 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 260 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 261 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 262 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 263 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 264 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 265 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 266 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 267 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 268 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 269 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 270 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 271 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 272 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 273 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 274 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 275 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 276 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 277 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 278 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 279 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 280 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 281 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 282 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 283 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 284 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 285 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 286 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 287 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 288 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 289 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 290 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 291 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 292 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 293 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 294 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 295 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 296 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 297 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 298 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 299 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 300 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 301 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 302 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 303 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 304 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 305 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 306 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 307 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 308 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 309 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 310 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 311 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 312 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 313 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 314 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 315 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 316 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 317 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 318 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 319 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 320 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 321 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 322 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 323 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 324 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 325 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 326 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 327 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 328 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 329 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 330 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 331 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 332 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 333 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 334 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 335 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 336 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 337 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 338 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 339 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 340 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 341 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 342 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 343 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 344 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 345 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 346 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 347 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 348 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 349 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 350 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 351 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 352 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 353 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 354 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 355 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 356 Abs. 1

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 27.03.2007 erfolgt.

Binz, den 06.09.2010

Bürgermeister

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

Binz, den 06.09.2010

Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erdörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 10.02.2009 durchgeführt.

Binz, den 06.09.2010

Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) mit Schreiben vom 27.01.2009 unterrichtet und zur Abklärung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Binz, den 06.09.2010

Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 05.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 06.09.2010

Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2007 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebitt.

Binz, den 06.09.2010

Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum" mit Begründung vom 11.09.2009 bis zum 19.09.2009 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 13.00-15.00 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 jedemorts schriftlich oder zur Niederschrift vorgelegt werden können als Bekanntmachung am 28.04.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 06.09.2010

Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 05.11.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 06.09.2010

Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 05.11.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung war von der Gemeindevertretung gebitt.

Binz, den 06.09.2010

Bürgermeister

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

Binz, den 06.09.2010

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 06.09.2010 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 an 06.09.2010 in Kraft getreten.

Binz, den 06.09.2010

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

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 begründetes Flächmaß erhalten, - bis zu einer GFZ von 0,7 in Bauzone 1, - bis zu einer GFZ 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 begründetes Flächmaß erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GFZ von 0,8 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 Umfassungswandern ganz mitzurechnen (§ 20(3) BauNVO).

b) Tiefgaragenräume

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 7zu erhöhen.

1.3) Zahl der Vollgeschosse

Ausnahmsweise zulässig ist ein zusätzliches Vollgeschoss, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandfläche 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 0,5m 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)

a) (Bauzone 1 bis 5, Gemeinbedarfslfläche) Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 20m 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 20m einhalten und die eingeschossigen Bauteile ein begründetes Flächmaß oder ein flach geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von max. 3,5 m (über Fertigfußboden Erdgeschoss, vgl. TF 1.4) erhalten.
b) (Bauzone 7) Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 120m Länge errichtet werden.

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

Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen/Erstneubauten von a) denkmalgeschützten Gebäuden b) erhaltenen Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen innerhalb der Bauzonen 1, 2, 3, 4a, 7 kann der seitliche Grenzabstand auf < 3,0 m verringert werden, sofern der Grenzabstand des bestehenden Gebäudes beibehalten wird und ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird. Erhaltenwerte Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind sämtliche Gebäude, die bis 1945 errichtet wurden.

2.3) Baugrenze (§ 23(2) i. BauNVO)

Die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (7) i. BauNVO in der Abstandsfläche zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur Straße von mindestens 3m einhalten. Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25a BauGB.

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

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7m 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 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 75m 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 zugelassen werden, sofern die vorhandene GRZ/GFZ 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 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 zugelassen zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur der Gebäude 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 3: Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20m nach Punkt 2.1 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 von ursprünglichen Standort abweichen.

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

Pflanzliste 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 15-18 cm zu pflanzen.
Pflanzliste 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 (Stechpalm), Hölse). 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 DStG M-V (GVBI, 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. Der Beginn der Erdarbeiten 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 Erdarbeiten zugegen sein und eventuelle auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

8.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWVG 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 Umrenzung, 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 Ausnahmerechnung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzestkonformen Realisierung erforderlich ist. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

8.5 Altlasten

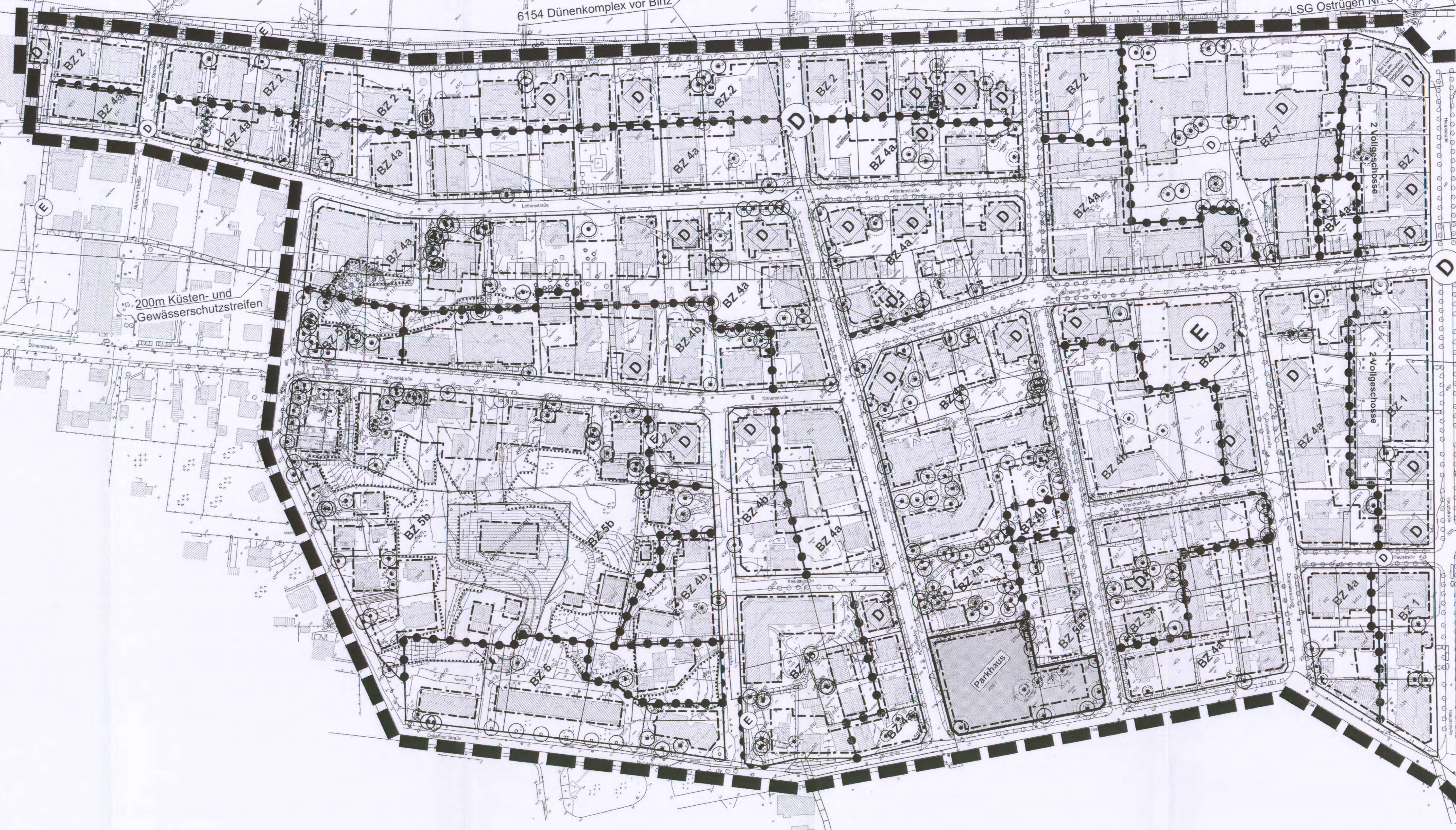
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie untypischer Bodengeruch, Austritt von unterirdischen Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagungen), ist der Auszuboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Ausbubmaterials 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 Verwirrung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkung oder Spiegelungen gefährden. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A) Blatt 2

SG Ostrügen Nr. 81



LEGENDE gemäß PlanVZ

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
02.01.00 III a1
02.05.00 III a1
02.07.00 II
02.08.00 PH 15,5 m HN
GESCHOSSFLÄCHENZAH, als Höchstmaß
GRUNDFLÄCHENZAH, als Höchstmaß
ZAH DER VOLLEGSCHOSSE als Höchstmaß
FIRSTHÖHE als Höchstmaß über HN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 UND 23 BAUNVO)
03.01.00 o
03.03.00 a1 / a2
03.05.00 o
03.01.04 ED
OFFENE BAUWEISE
ABWEICHENDE BAUWEISE, VOL: TF 2.1
BAUGRENZE
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
ZULÄSSIG

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
04.01.00
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
hier:
GESUNDHEITLICHEN ZWECHEN bzw.
SOZIALEN ZWECHE
DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
06.02.00
06.04.00
STRASSENBEREICHUNGSLINIE
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
EINFART

7. FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 BAUGB)
07.00.00
hier: Telekommunikation
hier: Traflo

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
VERROHRTER UNTERGRÜNDISCHER LAUF DER ABLBECK (Z118)

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
09.00.00
ZWECKBESTIMMUNG:
Parkanlage (öffentlich)

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)
12.02.00
WALD

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)
13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
hier: ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)
hier: GESCHÜTZTE BÄUME NACH BAUMSCHUTZSATZUNG (nachrichtliche Übernahme § 9 ABS. 6 BAUGB)

13.02.02
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
hier: ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)
hier: GESCHÜTZTE BÄUME NACH BAUMSCHUTZSATZUNG (nachrichtliche Übernahme § 9 ABS. 6 BAUGB)

13.03.01
13.03.02
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
hier: SPA / LSG / NSG / Biosphärenreservat
hier: 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V)

14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
14.01.00
14.02.00
14.03.00
14.03.00
UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN
UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13.00
15.14.00
15.04.00
GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN od. ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB VON BAUGEBIETEN
BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN hier: Parkhaus (TF 5.1)

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 "Zentrum".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), wirtuch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.11.2009 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 "Zentrum", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan
uhlig rath hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Post-Box 999, 18439 Stralsund
Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe
www.stadt-landschafts-region.de
Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz
einfacher Bebauungsplan Nr. 1
"Zentrum"
Satzung - Blatt 2