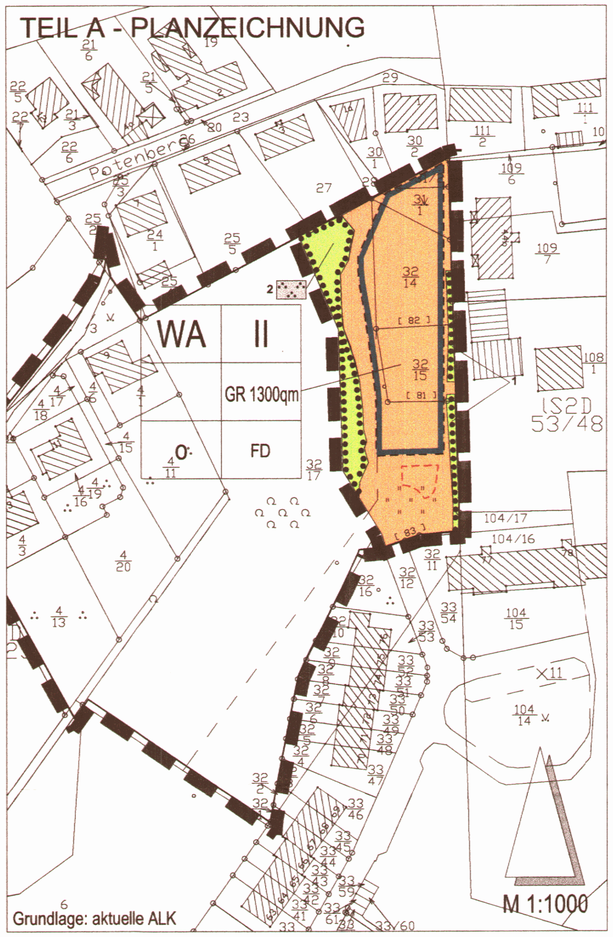
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.19 "GRANITZ / POTENBERG" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Grundlage: aktuelle ALK

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GR — zulässige Grundfläche

II — Zahl der Vollgeschosse als zulässige Höchstgrenze, z.B. II

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

o — offene Bauweise

FD — zulässige Dachform Flachdach

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1 — Grünfläche mit Nummer

Parkanlage privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 (§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes Bebauungsplanes Nr.19 (§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

bestehende Gebäude

22/4 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.2011.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die gemäß §1 Abs.6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 13,0m bezogen auf das Straßenniveau des zum jeweiligen Grundstück gehörenden Straßenabschnittes betragen. Die mittlere Höhenlage der Straße wird für den Verlauf parallel zur östlichen Baugrenze auf 12,80m NN (+/– 0,50m) festgelegt.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22/23 BauNVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1,50m von Baugrenzen sind zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind und/oder untergeordneten Bauteilen (Treppenanlagen, Balkonen, Loggien, Erkern, Terassen u.ä.) dienen.

3.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr.25a und b BauGB)

3.1 Gestaltung der privaten Grünfläche 1:
Die auf der Grünfläche 1 vorhandenen Gehölzhecken sind gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB i.V. mit Nr.20 und Nr.25b BauGB zu erhalten. Ersatzpflanzungen für abgängige Gehölze sowie Ergänzungspflanzungen sind mit Laubgehölzen und Laubbäumen in den unter Teil B Text – Pflanzenliste – aufgeführten Pflanzenarten aufgeführt.

3.2 Gestaltung der privaten Grünfläche 2:
Die private Grünfläche 2 ist als parkartige Grünfläche zu gestalten. Ersatz– und Ergänzungspflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Laubgehölzarten auszuführen. Die Anlage von Fußwegeverbindungen mit einer maximalen Breite von 1,50m ist zulässig. Hierzu erforderliche Wegeversiegelungen sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen, Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster, wassergebundenen Decken und/oder einem großporige– bzw. offenfugigen Pflaster herzustellen. Stegkonstruktionen sind ebenfalls zulässig. Insgesamt ist außerdem in gleicher Bauweise die Anlage von 6 Terrassen einschließlich der hierfür erforderlichen Stützmauern mit einer maximalen Größe von jeweils 25 qm zulässig. Für deren Gestaltung gilt Teil B Text Nr. 3.7.

3.3 Regenwasserversickerung
Bis zur Fertigstellung der Vorflut in der Bahnhofstraße ist die Entwässerung der Grundstücke sowie der geplanten Straße im Planbereich gem. § 9 Abs. 20 BauGB über eine Sickerrohrleitung zu gewährleisten. Anschließend sind die Grundstücke an die zentrale Entwässerung anzuschließen. (§9 Abs.2 BauGB)

3.4 Befestigung von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen
Alle privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sind gem. §9 Abs.20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges– bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

3.5 Eingrünung von privaten PKW–Stellplätzen
Auf den privaten Grundstücken sind PKW–Stellplätze gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit §9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V. mit §1a BauGB für je angefangene 5 Stellplätze mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum der unter Teil B Text –Pflanzenliste– aufgeführten Baumarten zu begrünen. Die Baumstandorte sind mit gras–, stauden– oder strauchbewachsenen Baumscheiben von mindestens 10qm Größe zu versehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben ist zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.

3.6 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen
Auf den privaten Grundstücken sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit §1a BauGB je angefangene 400qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum der unter Teil B Text –Pflanzenliste– aufgeführten Baumarten zu pflanzen. Mit zunehmender Grundstücksgröße ist pro 250qm zusätzlichem nicht überbaubarem Grundstücksanteil ein weiterer Laubbaum zu pflanzen.

3.7 Begrünung von Stützmauern
Stützmauern zur Abfangung von Geländehöhen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.25a BauGB mit Kletterpflanzen oder Gehölzpflanzungen der unter Teil B Text –Pflanzenliste– aufgeführten Pflanzenarten einzugrünen.
Davon ausgenommen sind Naturstein– und Klinkermauern bis zu einer Höhe von 2,0m.

3.8 Pflanzenlisten
Alle im Teil B Text festgesetzten Pflanzungen sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.25a und b BauGB mit den in den folgenden Pflanzenlisten aufgeführten heimischen und standortgerechten Pflanzenarten auszuführen. Sofern die Pflanzbindung außerdem unter Bezug auf §1a Abs.3 BauGB erfolgt, ist die Pflanzung in den jeweils genannten Mindestqualitäten vorzunehmen.

Pflanzenliste für Baumpflanzungen:
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Alnus glutinosa – Roterle
Betula pendula – Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus laevigata agg. – Weißdorn
Crataegus monogyna – Weißdorn
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Malus domestica – Holzapfele4c
Pinus sylvestris – Kiefer
Populus tremula – Zitter–Pappel
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Robinia pseudoacacia – Robinie
Salix caprea – Salweide
Salix daphnoides – Reif–Weide
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus domestica – Elsbeere
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Tilia tomentosa – Silberlinde
Tilia vulgaris 'Pallida' – Kaiserlinde
Ulmus laevis – Flatterulme
Ulmus minor – Feldulme

Mindestqualitäten für Baumpflanzungen:3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang von 18–20cm.

Pflanzenliste für Strauchpflanzungen:
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhut
Genistra tinctoria – Färber–Ginster
Hippohpae rhamnoides – Sanddorn
Ilex auquifolium – Stechpalme
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Malus domestica – Holzapfel
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Ribes uva–crispa – Wilde Stachelbeere
Ribes alpinum – Wilde Johannisbeere
Rosa canina – Hundsrose
Rosa glauca – Hechtrose
Rosa omeiensis f. pteracantha – Stacheldrahtrose
Rosa pimpinellifolia – Bibernellrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa rugosa – Kartoffelrose
Rosa tomentosa – Filzrose
Rubus fruticosus – Brombeere
Rubus idaeus – Himbeere
Sambucus nigra – Holunder
Sarothamnus scoparius – Besenginster
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Vaccinium myrtillis – Blaubeere
Viburnum opulus – Gem. Schneeball

Mindestqualitäten für Stauchpflanzungen: verpflanzte Sträucher (Höhe 80 – 100cm) bzw. leichte Heister (Höhe 150 – 175cm)

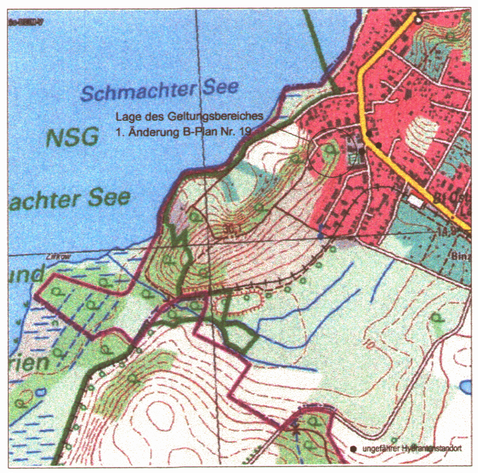
In flächigen Strauchpflanzungen zulässige Kletterpflanzen:
Clematis montana – Anemonen–Waldrebe
Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe
Hedera helix – Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum – Wald–Geißblatt

Darüber hinaus werden folgende allgemein zu berücksichtigende Hinweise gegeben:
1. Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange nach den §§44 ff. BNatSchG sind der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Altbäumen (ab 32cm Stammdurchmesser in 130cm Stammhöhe) artenschutzfachlich zu begleiten. Für den Fall, dass Gebäudebewohnende geschützte Tierarten (Fledermäuse und Vögel) festgestellt werden, sind Ersatzquartiere bereit zu stellen.
2. Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.
3. Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs– und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

4.0 NEBENANLAGEN SOWIE GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der entsprechend markierten Fläche vorgesehen. Garagen und Stellplätze (§21a BauNVO) sind außerhalb des Baufensters nicht zulässig.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993



ÜBERSICHTSPLAN (aus TK 25 - GAIA-MV) M 1 : 10.000

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs.6 BauGB

1. Bodendenkmalschutz
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3 DSchG M–V).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M–V (GVBl. Mecklenburg–Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Liegenschaften/Vermessungsmarken
Grundsätzlich sind die Forderungen aus dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg–Vorpommern – Vermessungs– und Katastergesetz (VermKatG) – In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M–V S. 524), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr.1 des Gesetzes vom 2. August 2006 (GVOBl. M–V S. 634) zu beachten.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg–Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M–V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. M–V S. 566), gesetzlich geschützt sind. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage–, Höhe– und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg–Vorpommern mitzuteilen. Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca.4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M–V zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

TEIL C

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB)

1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 86 LBauO M–V

1.1 Stellplätze:
Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Vorgesehen werden können insbesondere Pflastermaterialien mit Rasenfugen, Schotterrasen und Rasengittersteinen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 30.08.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Potenberg/Granitz", umfassend die Flurstücke 31/1, 31/2, 32/14, 32/15 und 32/17 der Flur 2 Granitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Änderung der Nutzungskonzeption für das Baugebiet MI des Ursprungsplanes.

VERFAHRENSVERMERKE

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde am 27.10.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04.11.2011 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz erfolgt. Die Gemeinde führt das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.

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

(3) Die Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 02.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(4) Die Gemeindevertretung hat am 02.02.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

(5) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 06.03.2012 bis zum 05.04.2012 montags, mittwochs und donnerstag von 8.00 - 12.00 Uhr udn 12.30 - 15.30 Uhr, dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, freitags von 8.00 - 12.00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.02.2012 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Gemeinde Ostseebad Binz, den 04.10.2012

(Siegel)

Der Bürgermeister

(6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.08.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(7) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.08.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde gebilligt.

(8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ostseebad Binz, den 04.10.2012

(Siegel)

Der Bürgermeister

(9) Der Satzungsbeschluss und 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 30.10.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist ~~mit Ablauf des~~ 30.10.12 in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Binz, den 30.10.2012

(Siegel)

Der Bürgermeister

VERFAHRENSSTAND				
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
☐	☐	■	■	■

GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 "Granitz / Potenberg"

Für das Gebiet:

Granitz Flur 2, Flurstücke
31/1, 31/2, 32/14, 32/15 und 32/17

OBER FREI RAUM PLANUNG

BÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GARTENARCHITEKTUR
DIPL.-ING. MATTHIAS OBER, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
ULMENWEG 11, 23942 DASSOW
TELEFON 038826 86 590 FAX 038826 86 591 MAIL M.OBER@OBER-DASSOW.DE

Stand: 15.10.2012
Bearbeiter: Mett