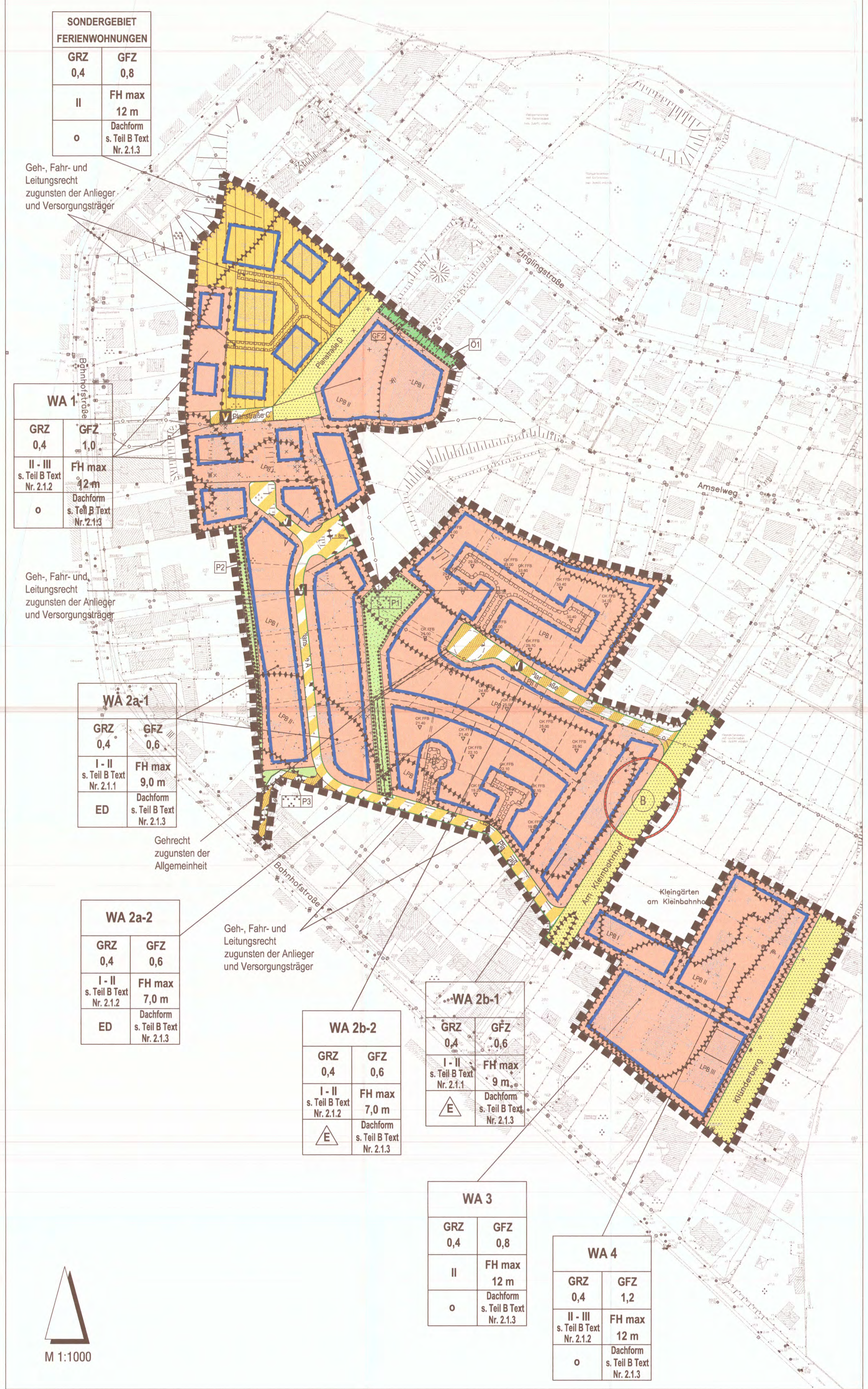
SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

Aufgrund des §10 des BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern (LBauO M–V) vom18.04.2006 (GVOBl. M–V 2006, S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Binz vom 06.05.2010 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "Zinglingsberg" für das Gebiet:
– östlich und nördlich der Bahnhofstraße
– westlich der Straße Klünderberg
– südlich der Zinglingstraße
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- SO – Sondergebiet (§10 BauNVO)

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

- GFZ – Geschossflächenzahl, z.B. 0,8
- GRZ – Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- II – Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH max – maximal zulässige Firsthöhe

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

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- i – Fußgängerbereich
- V – Verkehrsberuhigter Bereich

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- unterirdische 20 KV–Leitung

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- ö – öffentliche Grünfläche
- p – private Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Parkanlage

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

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

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (gemäß Verordnung des Landkreises Rügen vo 10.06.1999)
- B – Bodendenkmalbereich gemäß §11 DSchG m–V

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- LPB III – Lärmpegelbereiche z.B III
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
- Ok FFB 25.90 – Höhenlage der Oberkante (Ok) des Fertigfußbodens: z.B. FFB 21.30) (§9 Abs.2 und 6 BauGB)

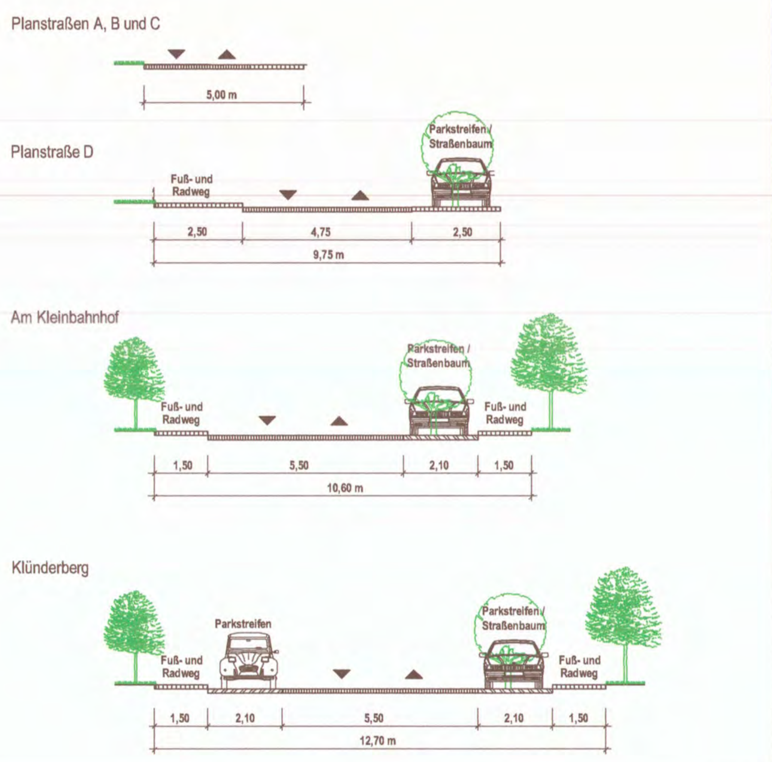
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Gebäude
- fortfallende Gebäude
- 40/7 – Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- 23.5 – Höhenpunkt
- Fußwegeverbindung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Darstellungen ohne Normcharakter

Straßenquerschnitte nach EAE 85



TEIL B - TEXT

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA (§4 BauNVO)
1.1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.1.2 Sofern in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2a–1, 2a–2, 2b–1 und 2b–2 je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zwei Wohnungen errichtet werden, ist es zulässig eine (1) der Wohnungen als Ferienwohnung, zu nutzen. Ist keine Ferienwohnung geplant, darf nur eine (1) Wohnung errichtet werden.
1.1.3 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen davon ist gemäß §1 Abs. 9 BauNVO die Nutzung gemäß Pkt. 1.1.2 im Zusammenhang mit einer eigengenutzten Dauerwohnung.

1.2 Sondergebiete – SO (§10 BauNVO)
In dem Sondergebiet –Ferienwohnungen– dürfen zusätzlich die Beherbergungsnutzung ergänzende Dienstleistungs– und Verkaufseinrichtungen, Fitness–, und Gesundheitseinrichtungen, Restaurants und Betriebswohnungen im Sinne des §8 Abs.3 BauNVO errichtet werden.

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

2.1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
2.1.1 In den Gebieten WA 2a–1 und WA 2a–2 sowie WA 2b–1 und WA 2b–2 ist die Errichtung eines 2. Vollgeschosses (II) nur dann zulässig, wenn dieses im Sinne eines Staffelgeschosses errichtet wird. Hierzu darf die Grundfläche des Staffelgeschosses maximal 70% der darunterliegenden Geschossfläche betragen.

2.1.2 Im Gebiet WA 4 ist die Errichtung eines 3. Vollgeschosses (III) nur dann zulässig, wenn dieses im Sinne eines Staffelgeschosses errichtet wird. Hierzu ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss umseitig um mindestens 0,80 m mit allen Außenwänden zurückzuspringen.
Abweichend hiervon ist eine Reduzierung des Rücksprunges um bis zu 15 % der Geschossfläche zulässig, unter der Vorrausetzung:
– Dieser größer/ gleich 0,40 m ist
– und an anderer Stelle des 3. Vollgeschosses flächenmäßig im Verhältnis 1/1 durch eine größere Tiefe des Rücksprunges als festgesetzt ausgeglichen wird.

2.1.3 Gebäude mit Staffelgeschossen nach Pkt. 2.1.1 und 2.1.2 sind mit einem Flachdach zu versehen. Alle übrigen Gebäude sind mit einem Satteldach bzw. einem Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zu errichten.

2.2 Im Gebiet WA 4 ist für Stellplätze und deren Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 0,7 zulässig.

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr. 2 u.3 BauGB)

3.1 Baugrenzen (§23 BauNVO)
In den Baugebieten sind Abweichungen bis zu 1,50 m von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente, wie (Balkone, Treppen, Loggien, Erker oder Terrassen), bedingt sind.

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

4.1 In den Wohngebieten WA 2a–2 und WA 2b–2 sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß §12 Abs.6 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig. Je Grundstück ist die Errichtung maximal einer (1) Garage zulässig.
4.2 Sofern in dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist in diesen gemäß §12 Abs.4 BauNVO ausschließlich die Errichtung von Stellplätzen für PKW zulässig.

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

5.1 Gestaltung von Grünflächen
5.1.1 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche Ö1
Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. mit Nr.20 und Nr.25b BauGB als Grünzugverbindung naturnah zu gestalten. Die Umgestaltung hat unter weitestgehend möglichem Erhalt des vorhandene Gehölzbestand zu erfolgen. Ersatz– und Ergänzungspflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten auszuführen. Die Anlage von Aufenthaltsbereichen ist zulässig. Wege– und Flächenversiegelungen sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen, Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster, wassergebundenen Decken und/oder einem großporige– bzw. offenfugigen Pflaster herzustellen.

5.1.2 Gestaltung der privaten Grünfläche P1
Die private Grünfläche P1 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. mit Nr.20 und Nr.25b BauGB naturnah zu gestalten. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume sowie Ergänzungspflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten auszuführen. Die Anlage einer Wegeverbindung sowie von Aufenthaltsbereichen ist zulässig. Wege– und Flächenversiegelungen sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen, Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster, wassergebundenen Decken und/oder einem großporigen– bzw. offenfugigen Pflaster herzustellen.

5.1.3 Gestaltung der privaten Grünfläche P2
Der Gehölzbestand auf der privaten Grünfläche P2 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. mit Nr.20 und Nr.25b BauGB zu erhalten. Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume sowie Ergänzungspflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten auszuführen. Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist unzulässig.

5.1.4 Gestaltung der privaten Grünfläche P3
Die private Grünfläche P3 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. mit Nr.20 und Nr.25a BauGB naturnah zu gestalten. Auf der Fläche sind 2 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten auszuführen. Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist unzulässig. Die Fläche ist gegen ein Befahren zu sichern.

5.2 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.

5.3 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 –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten 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.

5.4 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 zu pflanzen. Mit zunehmender Grundstücksgröße ist pro 250qm zusätzlichem nicht überbaubarem Grundstücksanteil ein weiterer Laubbaum zu pflanzen.

5.5 Baumpflanzungen im Straßenraum
Die Parkstreifen in den Straßen –Klünderberg–, –Am Kleinbahnhof– und –Planstraße D– sind gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V. mit Nr.20 BauGB mit Laubbäumen der unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten zu gestalten.
Für die zu pflanzenden Bäume sind gras–, stauden– oder strauchbewachsene Baumscheiben von mindestens 10qm Größe und einer Mindestbreite von 2m vorzusehen.
Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und die Bäume mit einem Anfahrschutz zu versehen.
Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.

5.6 Pflanzenlisten

Pflanzenliste für Baumpflanzungen:
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides – 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 – Holzapfel
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 Efeuä
Lonicera periclymenum – Wald–Geißblatt

Die Pflanzung in den jeweils genannten Mindestqualitäten vorzunehmen.

DARÜBER HINAUS WERDEN FOLGENDE, ALLGEMEIN ZU BERÜCKSICHTIGENDE HINWEISE GEGEBEN:

1. Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange nach den §§42 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 Gebäude bewohnende 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.

6.0 SICHTDREIECKE (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

6.1 In den festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

7.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.2 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)

7.1 Als Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen wird die gewachsene (natürliche) Geländeoberfläche im Bereich der Mitte des jeweiligen Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Davon abweichend werden in den Wohngebieten WA2a–2 und WA 2b–2 für die Grundstücke Bezugspunkte für die Oberkante (Ok) des Erdgeschossfußbodens (FFB) festgesetzt.

7.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

7.3 Mit dem Bauantrag ist ein Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs einzureichen. Der Vermessungsingenieur hat eine Erklärung beizufügen, dass die natürliche (ungestörte) Geländeoberfläche aufgemessen worden ist.

7.4 Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Firsthöhe (FHmax) ist die Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfußbodens.

8.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

8.1 Lärmschutz
8.1.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm der "Bahnhofsstraße" (Landesstraße 29) und der Straße "Klünderberg" sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§2 Abs.3 LBauO M–V) die nach Tabelle 8 der DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile wie folgt zu gewährleisten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) erfR in dB (A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches 2)
I	bis 55	30	/
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung) zusammen
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

8.1.2 Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden. Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße "erf. R'w, res" sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen. Dabei sind die erforderlichen Schalldämmmaße in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4199 zu erhöhen oder zu mindern.

8.1.3 Für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Wohn–, Kinder– und Schlafzimmer) und im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der oben genannten Straßen liegen, wird als Maßnahme der Grundrissgestaltung die Zuordnung zur lärmabgewandten Gebäudeseite festgesetzt.
Werden in im Lärmpegelbereich III liegenden Gebäuden Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet, so sind diese mit einer schallgedämpften Lüftung (Lärmschutzfenster) zu versehen (VDI–Richtlinie 2719).

9.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs.6 BauGB)

9.1 Bodendenkmalschutz
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg–Vorpommern.
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.

9.2 Baumschutz
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz (Baumschutzsatzung) vom 25.05.2000.

9.3 Vermessungsmarken
Im Bereich des Bebauungsplangebiet 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.

Es gilt die BauNVO 1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22.04.1993.

TEIL C

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 LBauO M–V)

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform
Andere, als im Bebauungsplan festgesetzte Dachformen, sind in allen Baugebieten zulässig, sofern diese durch den Einbau von Solarenergieanlagen und/oder begrünte Dächer bedingt sind.

1.2 Fassaden
In allen Baugebieten sind für die Wandflächen der Hauptgebäude ein heller Putz, ein weißer oder hell geschlämmter Klinker als Fassadenmaterial vorzusehen. Holzbauteile sind in hellen Farbtea önen zu streichen oder zu lasieren. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

2.0 Gestaltung der Grundstücke und Werbeanlagen

2.1 Einfriedungen
In allen Baugebieten können für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50 m Höhe vorgesehen werden. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.
Bei Bepflanzungen ist auf die Sichtdreiecke zu achten. (sh. Planzeichung)

2.2 Park– und Stellplätze
Die Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Schotterrasen oder Rasengittersteine) zu befestigen. Nach maximal 5 Stellplätzen in Reihe ist eine Unterbrechung von mindestens 2m vorzunehmen, die grünordnerisch zu gestalten ist. An Carports sind Rankbegrünungen vorzunehmen.

HINWEISE:

a) Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß §86 LBauO M–V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach §84 LBauO M–V dar, die gemäß §84 Abs. 3 LBauO M–V mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

b) Für das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Binz.

VERFAHREN

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Binz vom 18.04.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Tageszeitung am 03.07.1991 erfolgt.

2. Umwandlungsbeschluss nach § 13a BauGB der Gemeindvertretung am 13.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Umwandlungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 22.04.2008 erfolgt.

Binz, den 11.10.2010 — Bürgermeister

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

Binz, den 11.10.2010 — Bürgermeister

4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 13.06.2007 durchgeführt.

Binz, den 11.10.2010 — Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.06.2007 unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Binz, den 11.10.10 — Bürgermeister

6) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 11.10.2010 — Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg" mit Begründung vom 07.01.2008 bis zum 06.02.2008 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 11.12.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 11.10.2010 — Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 24.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 11.10.2010 — Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 06.05.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 11.10.2010 — Bürgermeister

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

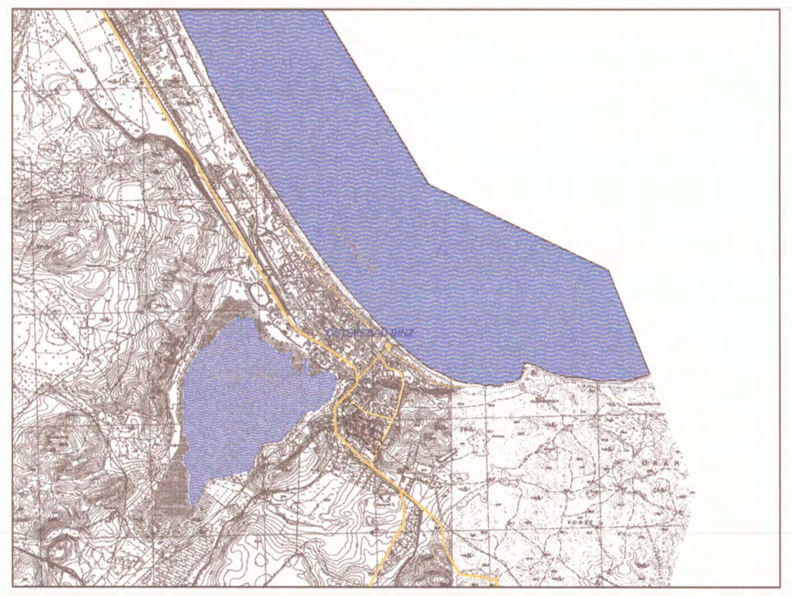
Binz, den 11.10.2010 — Bürgermeister

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 20.10.2010 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 tritt am 20.10.2010 in Kraft.

Binz, den 20.10.2010 — Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN *ohne Maßstab*



GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr.2

"Zinglingsberg"

OBER FREI RAUM PLANUNG
BÜRO FÜR STADTPLANUNG, LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND GARTENARCHITEKTUR
DIPL.-ING. MATTHIAS OBER
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
H.-LITZENDORF-STRASSE 21
D-23942 DASSOW
TELEFON 038 826 86 590
TELEFAX 038 826 86 591
MAIL M.OBER@OBER-DASSOW.DE

Bearbeiter: ober / bo
Maßstab: 1:1000
Stand: Satzungsbeschluss