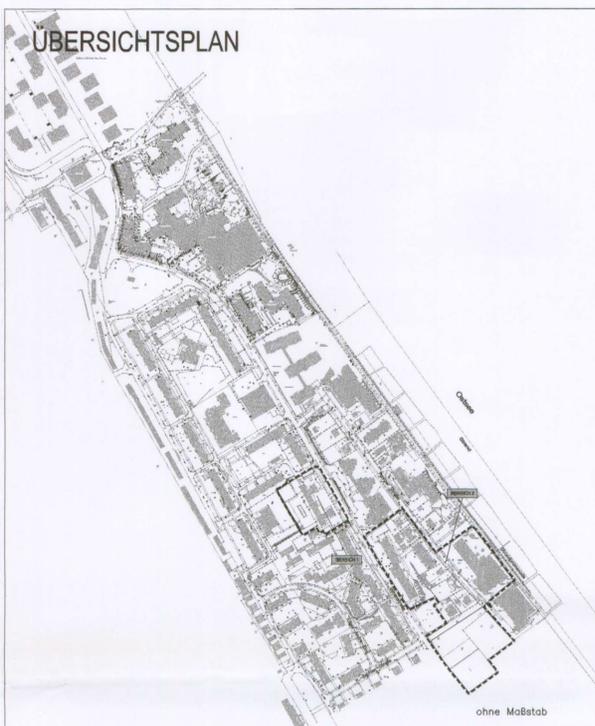


# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7/8 "NEU-BINZ"



## TEIL B - TEXT

**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE-WA (§4 BauNVO)**  
 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen –Gartenbaubetriebe–, –Tankstellen–, –sonstige Gewerbebetriebe– und –Betriebe des Beherbergungsgewerbes– nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 1.2 MISCHEGEBIETE-MI (§6 BauNVO)  
 In den Mischgebieten sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die Nutzungen –Gartenbaubetriebe–, –Tankstellen– und –Vergrüßungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes– nicht zulässig. Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergrüßungsstätten ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 1.3 SONSTIGE SONDERGEBIETE-SO (§11 BauNVO)  
 In den Sondergebieten Hotel –Gebiete 8 a-c– sind ausschließlich eine Beherbergungsnutzung und maximal zwei Betriebswohnungen im Sinne des §8 Abs.3 BauNVO zulässig. Ergänzend dürfen hotelebezogene Dienstleistungseinrichtungen, Restaurants und Shop-in-Shop-Bereiche errichtet. Im IV. Geschoss des Gebietes 8c ist ausschließlich ein Spielcasino zulässig, das durch ein Restaurant ergänzt werden kann.  
 In den Sondergebieten Fremdenverkehrseinrichtungen 2 –Gebiet 9– sind ausschließlich Beherbergungseinrichtungen und fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen zulässig, sofern sie Betriebs- bzw. Inhaberwohnungen sind.  
 Im Sondergebiet Kurmittelzentrum –Gebiet 7– (Flurstücke 59; 134; 135/37; 135/12; 135/13 – ) sind im Sinne des §1 Abs.7 BauNVO zulässig:  
 im Untergeschoss (UG):  
 – Sport- und Sanitärräume  
 – Technik- und Lagerräume  
 – Tiefgaragen  
 im Erdgeschoss (EG):  
 – Kurmittel-, Gesundheits- und Finesseinrichtungen  
 – Restaurants mit Spielcasino  
 – ergänzende nutzungsbezogene Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen  
 im 1. Obergeschoss (OG):  
 – Kurmittel-, Gesundheits- und Finesseinrichtungen  
 – Restaurants mit Spielcasino  
 – ergänzende nutzungsbezogene Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen  
 – Hotel und/oder Ferienwohnungen  
 im 2., 3. Obergeschoss und Dachgeschoss:  
 – ein Hotel und/oder Ferienwohnungen  
 – maximal 2 Betriebswohnungen im Sinne des §8 Abs.3 BauNVO  
**2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**  
**2.1 BAUWEISE (§22 BauNVO)**  
 In den Baugebieten für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.  
**2.2 BAULINIEN UND BAUGRENZEN (§23 BauNVO)**  
 Abweichungen von den Baulinien und Baugrenzen sind zulässig, sofern diese 1,50m nicht überschreiten und diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.  
**3.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLATZE (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)**  
**3.1 NEBENANLAGEN**  
 Sofern den Grundstücken Flächen für Nebenanlagen zugeordnet sind, sind Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb dieser zu errichten.  
**4.0 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)**  
**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25 o+8)**  
**4.1 PFLANZGEBIETE**  
 4.1.1 Die Anpflanzung einer Alleé im Bereich der geplanten Fußwegverbindung zwischen Hans-Beimler-Straße und Strandpromenade ist mit einer heimischen Baumart als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14–16cm vorzunehmen. Artenauswahl:  
 Winterlinde (Tilia cordata)  
 Rotkastanie (Aesculus hippocastanum)  
 Spitzahorn (Acer platanoides)  
 4.1.2 Die gärtnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Pkt. 1.2 Teil C – Örtliche Bauvorschriften) ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbäum, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14–16cm vorzunehmen. Artenauswahl: sh. 4.1.1  
 4.1.2 Die gärtnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Pkt. 1.2 Teil C – Örtliche Bauvorschriften) ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbäum, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14–16cm vorzunehmen. Artenauswahl: sh. 4.1.1  
**5.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB)**  
 5.1 Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gehweges der nächstliegenden öffentlichen Straße. Bei fehlendem Gehweg ist die Oberkante der Mischfläche der nächstliegenden öffentlichen Straße die relevante Bezugshöhe.  
 5.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60m 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.  
**6.0 IMMISSIONSSCHUTZ**  
 6.1 Für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 2 Abs. 3 LbauO M-V) und im Einwirkungsbereich von Lärmmissionen der Dolhnerstraße, der Dünenstraße, der Hans-Beimler-Straße bzw. der Prorer Straße liegen, sind als Schutzvorkehrungen straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpegelbereich III DIN 4109, Tabelle 8).  
 6.2 Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden. Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.  
 6.3 Für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und im Einwirkungsbereich von Lärmmissionen der oben genannten Straßen liegen, sind im Rahmen der Hochbauplanung zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung der baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den kümmigebundenen Teilen dieser Anlagen oder Lärmschutzfenster (VDI-Richtlinie 2719). Werden in Gebäuden, die an der Dolhnerstraße bzw. an der Dünenstraße liegen, Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet, so sind diese mit einer schallgedämmten Lüftung zu versehen (VDI-Richtlinie 2719).

## TEIL C - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB)

**1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§86 Abs.1 LbauO M-V)**  
**1.1 Werbeanlagen**  
 1.1.1 Werbeanlagen sind ortsfeste Einrichtungen, die zur Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Zu den Werbeanlagen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift zählen auch Werbetransportene, Werbetafeln und Werbeaufsteller, sowie für Zettel- und Bogenanschläge.  
 1.1.2 Die Haftung von Werbeanlagen auf den Grundstücken ist unzulässig.  
 1.1.3 In allen Baugebieten sind Großflächenlaternen als Fremd- und Eigenwerbung mit einer maximalen Größe von 1qm zulässig.  
 1.1.4 Werbeanlagen dürfen mit der Oberkante maximal in der Höhe der Gebäudeaußenwand angebracht werden.  
 1.1.5 Akustische und bewegliche (laufende) Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Wechselschaltung sind an der Außenfassade und an der Schaufensterscheibe unzulässig. Dies gilt auch für durch die Schaufensterscheibe nach draußen wirkende Lichtwerbung.  
**1.2 Stellplätze**  
 In allen Baugebieten sind Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Verwendung können kommen: Pflastermaterialien mit 30 % Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä. Nach maximal 5 Stellplätzen in Reihe ist eine gärtnerisch gestaltete Unterbrechung von mindestens 2,00m vorzunehmen. (sh. Pkt. 4.1.2)  
**1.3 Einfriedungen**  
 In den Baugebieten bzw. Baugeländestellen, die nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen, sind für die Grundstücke, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50 m Höhe vorzusehen. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.  
**1.4 Fassaden**  
 Für die Fassadengestaltung der Gebäude ist heller Putz, hell geschlemmter Ziegel oder hell gestrichenes bzw. lasiertes Holz zu verwenden. Die Materialien können mit einander kombiniert werden.  
 In Kombination mit den vorgenannten Materialien sind auch helle Metallfassaden und großflächige Glasflächen zulässig.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
 WA Allgemeines Wohngebiet – WA  
 MI Mischgebiet – MI  
 SO sonstige Sondergebiete – SO (§11 BauNVO)  
**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**  
 0,5 Grundflächenzahl (z.B. 0,5)  
 GRmax maximale Grundfläche je überbaubarer Fläche (z.B. 2200qm)  
 V Zahl der Vollgeschosse, maximal (z.B. V, II)  
**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 ob abweichende Bauweise  
 o offene Bauweise  
 — Baugrenze  
 SD Satteldach

**VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**Zweckbestimmung:**  
 Fußgängerbereich  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Öffentliche Parkfläche  
**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**  
 Fläche für Verkehrsgrün  
**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**  
 Anpflanzen von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)  
 Zweckbestimmung:  
 TGST / (J) Gemeinschaftstiefgarage / Begünstigte der Gemeinschaftstiefgarage  
 TGA Tiefgarage  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**  
 Flurstücksnummern  
 Flurstücksgrenzen  
 Anzahl der Vollgeschosse in der Umgebung (z.B. drei)  
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 Abs.6 BauGB)**  
 Grenze 200m Bereich – Küstenschutz und Gewässerschutz (§19 Abs.1 LNatG M-V)

## Gemeinde Ostseebad Binz Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/8 "Neu - Binz"

Verfahrensvermerk:  
 Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002 sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (OVBBl. M-V S. 468, ber. S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Binz vom 28.04.2005 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 –NeuBinz– für das Gebiet Gemeinde Ostseebad Binz, Flur 2, Flurstücke 50/5, 54, 55, 56, 57, 58/1, 58/2, 60, 135/4, 135/5, 135/6, 135/7, 135/15, 135/16, 135/33, 135/35, 135/38 und 597 ganz bzw. teilweise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie der Begründung erlassen.  
 Verfahrensvermerk:  
 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Binz vom 29.09.2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Binz am 28.10.2003 erfolgt.  
 Binz, den 17.05.2006  
 2. Die Gemeindevertretung Binz hat am 18.03.2004 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/8 "Neu-Binz" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Binz, den 17.05.2006  
 3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2004 bis zum 11.06.2004 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr; Dienstag 08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr; Freitag 08.00 – 12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.04.2004 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Binz, den 17.05.2006  
 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Binz, den 17.05.2006  
 5. Die Gemeindevertretung Binz hat die vorgebrachten Vorstellungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.08.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Binz, den 17.05.2006  
 6. Der katastermäßige Bestand am ... wird als Grundlage herangezogen. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur groß vermaßt, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Bergen, den ...  
 7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/8 "Neu-Binz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie der Begründung wurde von der Gemeindevertretung Binz am 28.04.2005 beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Binz vom 28.04.2005 gebilligt.  
 Binz, den 17.05.2006  
 8. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wird hiermit ausfertigt.  
 Binz, den 17.05.2006  
 9. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahmen der Bürger sind durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Rechte von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§214 und 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des §5 Abs.6 der Kommunverfassung des Landes Mecklenburg Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 28.5.06 in Kraft getreten.  
 Binz, den 29.05.2006

Es gilt die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990.

