

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

**SO Wohnmobilhafen:** Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Campingplatzgebiete nach § 10 BauNVO.  
Das Campingplatzgebiet dient als Wohnmobilhafen der Errichtung von Standplätzen für das Touristik-Camping mit mobilen Freizeitunterkünften, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sonstige Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.  
Zulässig sind: Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte, die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die Verwaltung der Anlage, Sanitärgebäude, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für die sonstige Freizeitgestaltung, Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen, Stellplätze für Wohnmobile sowie PKW-Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

#### I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf im SO-Gebiet mit Standplätzen, Wegen sowie sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer GR von 8.000 qm überschritten werden.

#### I.2) Grünordnungsmaßnahmen

Bestandteil aller festgesetzten Pflanzungen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren als Bestandteil der Maßnahme.

##### I.2.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1. Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzlisten 1 bzw. 2 zu ersetzen. Bäume bis 150 cm Stammumfang sind im Verhältnis 1:1, Bäume über 150 cm Stammumfang im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

**Pflanzenliste 1:** Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Fagus sylvatica (Rot-Buche), 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 16-18 cm zu pflanzen.  
**Pflanzenliste 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 (Stechpalme, Hülse). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Höhe 175-200cm zu pflanzen.

##### I.2.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

###### Maßnahme für den Artenschutz (Schlingnatter)

Die Gäste des Platzes sind zum Schutz der Schlingnatterpopulation durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hinweisblatt an allgemein zugänglicher Stelle) über das Vorhandensein der Schlingnatter, ihr Verhalten sowie ihren Lebensraum auf dem Platz zu informieren. Für die Bauzeit ist bei Maßnahmen im Umfeld der Maßnahmenflächen eine ökologische Bauberatung sicherzustellen.

**- Fläche C: Fläche für Artenschutz [(Schlingnatter) Coronella austriaca]**  
Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Fläche zu erhalten und gegen Befahren und Betreten zu schützen sowie mit Habitalelementen zur Verbesserung des Lebensraums für Schlingnatter (z.B. Betonplatten an besonnter Stelle) auszustatten. Eine dauerhafte Pflege zum Erhalt der offenen Flächen (Mahd) ist im Rhythmus von ca. 3 Jahren erforderlich.

Nach Anlage des Lärmschutzwalls ist dieser auf der Westseite durch Ansaat von Heidekraut zu begrünen. Die Ostseite ist mit Kiefer (Pinus sylvestris) und Wacholder (Juniperus communis), Pflanzqualität jeweils BU, 2xv, mB, h 40-60 in Gruppen zu bepflanzen.

**- Fläche B: Fläche für Artenschutz [(Schlingnatter) Coronella austriaca]**  
Die gekennzeichnete Fläche ist unter Erhalt des Baumbestandes sowie der versiegelten Flächen als naturnahe Fläche zu erhalten und durch einen Zaun oder eine andere geeignete Absperrung gegen Befahren und Betreten zu schützen. Zur Verbesserung der Habitatqualität für Schlingnatter sind auf einer Fläche von 50m<sup>2</sup> alte Betonplatten (im Plangebiet lagern) flächig unter Belassen von Hohlräumen auf dem Untergrund aufzulegen. Eine dauerhafte Pflege zum Erhalt der offenen Flächen (Mahd) ist im Rhythmus von ca. 3 Jahren erforderlich.

**- Fläche A: Flächen für Artenschutz [(Schlingnatter) Coronella austriaca]**  
Die gekennzeichnete Fläche ist in ihrer Eigenschaft als potenzielles Winterquartier für Schlingnatter unter Erhalt der Unebenheit der Fläche sowie der zahlreichen Hohlräume zu erhalten. Im Belegungskonzept des Platzes ist diese Flächen derart zu berücksichtigen, dass sie nur in der Hochsaison benutzt und betreten wird. Zum Schutz der Population ist jede Veränderung des Oberflächenbelages der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen und unter Aufsicht einer naturschutzfachlichen Baubegleitung durchzuführen. Im Falle einer Veränderung des Oberflächenbelages sind als Kompensationsmaßnahme weitere Habitatverbesserungen (Anlage befestigter Flächen mit zahlreichen Hohlräumen) der benachbarten Flächen für den Artenschutz in Absprache mit der UNB durchzuführen.

**- Fläche E: Flächen für Artenschutz [(Schlingnatter) Coronella austriaca]**  
Die gekennzeichnete Fläche ist unter Berücksichtigung des walddartigen Baumbestandes als naturnahe Fläche zu erhalten und einschließlich eines Abstandes von 2m ab der Traufe der Bestandsbäume im Bereich der Vegetationsflächen gegen Befahren zu schützen. Eine dauerhafte Mahd zum Erhalt der Habitatqualität ist jährlich durchzuführen.

**- Fläche D: Flächen für Artenschutz [(Schlingnatter) Coronella austriaca]**  
Die gekennzeichnete Fläche ist unter Erhalt des Baumbestandes sowie der versiegelten Flächen als naturnahe Fläche zu erhalten und gegen Befahren und Betreten zu schützen. Eine dauerhafte Pflege zum Erhalt der offenen Flächen (Mahd) ist im Rhythmus von ca. 3 Jahren erforderlich.

Nach Anlage des Lärmschutzwalls ist dieser auf der Westseite durch Ansaat von Heidekraut zu begrünen.

###### Maßnahme für den Artenschutz (Fledermaus)

**A1:** Am Hauptgebäude (späteres Sanitärgebäude) sind 6 Fledermauskästen (z.B. Holzbetonkästen der Firma Schwegler Typ 1 FQ auf dem Mauerwerk bzw. 1 FR als Fassadenröhre im Mauerwerk eingebaut) in südlicher / östlicher Orientierung in ca. 2,5 - 4m Höhe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Auswahl des Wandbereiches ist darauf zu achten, dass der Anflug nicht durch Bäume gestört wird.

#### I.3.3) Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

### III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN und Hinweise

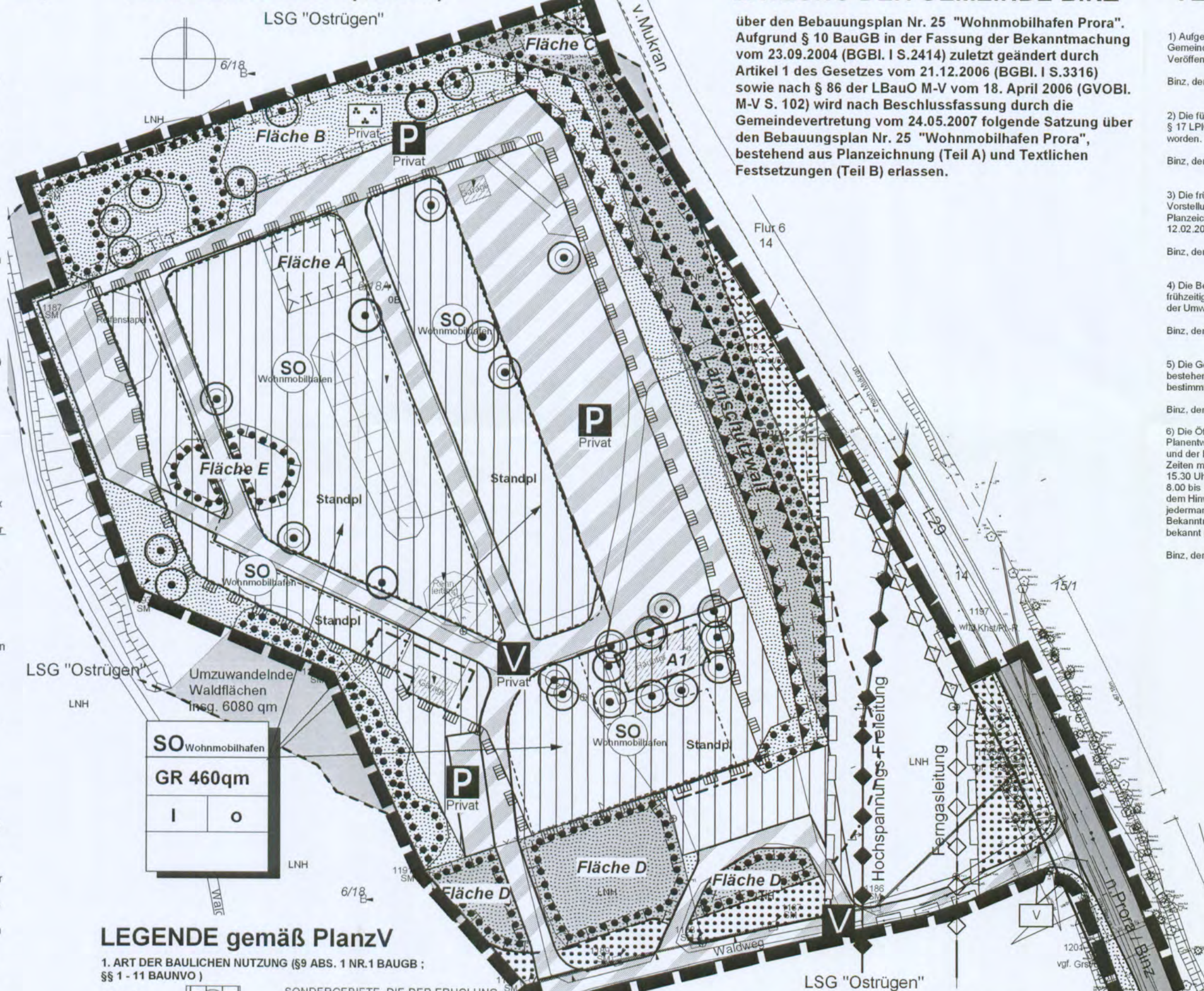
#### III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdbearbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdbearbeiten 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 Erdbearbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

#### III.2) Waldabstand

Im Waldabstand sind gemäß § 20 LWaldG M-V i.V.m. WAbstVO M-V bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen können nach § 2 WAbstVO M-V insb. für überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen zugelassen werden.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



### LEGENDE gemäß PlanzV

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

01.04.02



SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO): Wohnmobilhafen

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

02.06.00 GR 350qm

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

02.07.00 I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22, 23 BAUNVO)

03.01.00 o

OFFENE BAUWEISE

03.05.00 - - - - -

BAUGRENZE

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

06.01.00



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE mit STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

06.03.00



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:



Verkehrsberuhigter Bereich (privat/öffentlich)



Parkplatz (privat)

#### 8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

08.00.00



OBERIRDISCH



hier: Ferngasleitung

#### 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00



ZWECKBESTIMMUNG: Grünfläche/Parkanlage (privat)



Verkehrsgrün (öffentlich)

#### 12. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

12.02.00

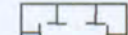


WALD

#### 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)

13.01.00



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr.20 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. 25a BAUGB)

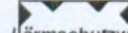
13.03.00



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier 30 m Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V)

#### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.08.00



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ GEGEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 Nr. 24 und ABS.4 BAUGB) hier: Fläche für Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 1,5m über der Fahrbahnoberfläche des angrenzenden Straßenabschnitts in Fahrtrichtung

15.00



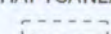
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 ABS. 1 Nr. BAUGB) hier: Leitungsstrasse zugunsten Versorgungsträger

15.13.00



RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

#### 15.3 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB)



STANDPLÄTZE

## SATZUNG DER GEMEINDE BINZ

über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnmobilhafen Prora".  
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.05.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnmobilhafen Prora", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2007, bekanntgemacht durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt vom 29.01.2008.

Binz, den 30.01.2008

Bürgermeister

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

Binz, den 30.01.2008

Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen, und der Begründung, am 12.02.2008 durchgeführt.

Binz, den 30.01.2008

Bürgermeister

4) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2008 (1) unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

Binz, den 30.01.2008

Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2007 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 30.01.2008

Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 03.11.2008 bis zum 02.12.2008 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 15.30 Uhr, dienstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, den 30.01.2008

Bürgermeister

7) Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.2008 nach § 4 (2) von der Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 30.01.2008

Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 29.01.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 30.01.2009

Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 29.01.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 30.01.2009

Bürgermeister

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

Binz, den 30.01.2009

Bürgermeister

11) Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Begründungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.02.2009 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gebendmachung 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 am 02.02.2009 in Kraft getreten.

Binz, den 30.01.2009

Bürgermeister



### Übersichtsplan Teilbereich

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten

Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

## Gemeinde Ostseebad Binz Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnmobilhafen Prora"

### Satzung

Fassung vom 22.09.2008, Stand 12.12.2008

Maßstab 1:1000