

SATZUNG DER GEMEINDE Binz PLANZEICHNUNG (TEIL A)

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Schwimmhalle Thermalhotel".  
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.2009 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Schwimmhalle Thermalhotel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
I.1.1) Art der baulichen Nutzung  
SO: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: Thermalhotel  
Das Sondergebiet dient der Errichtung / dem Ausbau eines Thermalhotels.  
Zulässig sind:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaften sowie mit Einrichtungen für die gesellschaftliche und sportliche Betätigung sowie gesundheitliche Betreuung der Gäste,  
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen,  
  
In der Teilfläche B sind einschränkend ausschließlich zulässig:  
- Thermalanlagen mit Schwimmhalle, Außenschwimmb Becken und Liegebereiche.

1.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. BauGB)  
a = abweichende Bauweise  
In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Ausnahmen: Es sind Gebäudelängen bis 71 m zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen  
I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9 (1) Nr. 25b BauGB)  
Bäume, die als zu erhaltend festgesetzt werden, sind bei Abgang gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz nachzupflanzen.  
I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9 (1) Nr. 25b BauGB)  
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen (Planz. 13.02.02) sind ihrem gegenwärtigen walddartigen Zustand zu erhalten. Insbesondere ist eine Veränderung der Topographie ausgeschlossen.  
I.3.3) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung  
Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Planbereich zu versickern, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen. Eine Regenwassernutzung (Löschwasser, Brauchwasser) ist zulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.2-3) UND HINWEISE (III.1)  
III.1) Bodendenkmäler  
Werden bei Erdarbeiten 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 Denkmalenschutzbehörde 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 Denkmalenschutzbehörde 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 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  
In einem 30m Bereich zum Wald (Waldabstand) sind gemäß § 20 LWaldG M-V i.V.m. WAbstVO M-V bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen können nach § 2 WAbstVO M-V genehmigt werden für Garagen, 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.  
III.3) Altlasten  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BAUNVO )
- |          |                                                                                     |                                                            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 01.02.02 |  | SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO)<br>hier: Thermalhotel |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BAUNVO)
- |          |          |                                  |
|----------|----------|----------------------------------|
| 02.05.00 | GR       | GRUNDFLÄCHE, als Höchstmaß in qm |
| 02.07.01 | 9,4 m HN | FIRSTHÖHE, als Höchstmaß über HN |
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
- |          |     |                      |
|----------|-----|----------------------|
| 03.01.00 | a   | ABWEICHENDE BAUWEISE |
| 03.05.00 | --- | BAUGRENZE            |

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9(6) BauGB)
- 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(1) Nr. 25 BauGB)
- 13.02.01  ERHALT VON BÄUMEN
- 13.02.02  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB), vgl. TF 1.3.2)
- 13.3 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- hier:  
- 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG MV und § 89 LWaG M-V  
- 30 m Waldabstandsbereich
- 13.03.00 
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 15.13.00  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES VORHABEN- UND BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) i.V.m. § 12(3) BauGB)
- 15.14.00  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, HIER: ABGRENZUNG DER ZULÄSSIGEN ANLAGEN (TF I.1.1) SOWIE DER TRAU- UND FIRSTHÖHE UND DER VOLLGESCHOSSIGKEIT INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

SO: Thermalhotel  
a  
GR 3.550qm

Teilfläche A  
FH 21.30 m HN

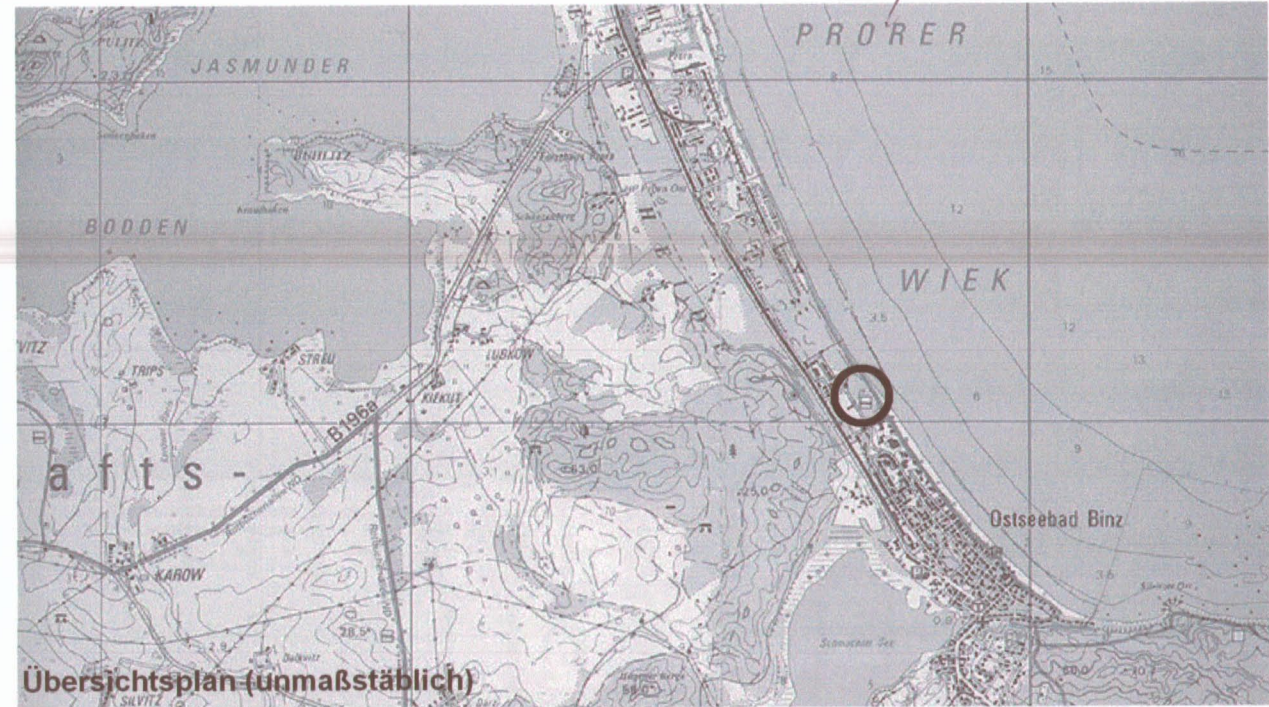
Teilfläche B  
FH 9.40 m HN

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.01.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 02.02.2009 erfolgt.
- 2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 10.02.2009 durchgeführt.
- 4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) mit Schreiben vom 11.02.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 30.03.2009 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 6) Die Gemeindevertretung hat am 21.01.2009 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schwimmhalle Thermalhotel“ mit Begründung vom 07.04.2009 bis zum 11.05.2009 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- 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 27.03.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- 8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 28.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 24.09.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
- 10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.
- 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 20.09.2009 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 am 20.10.2009 in Kraft getreten.

Binz, den 20.10.2009 Bürgermeister



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 10  
"Schwimmhalle Thermalhotel"  
Satzungsexemplar