# SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Heinrich Heine Park" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. S. 619), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Heinrich Heine Park" als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne Umweltbericht erlassen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

I.1) Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).
**SO** Kur/Wohnen, Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVODas **SO** Kur/Wohnen dient gesundheitsorientierten Nutzungen sowie dem Wohnen.
Zulässig sind auf mindestens 35% der realisierten Geschossfläche im Sinne des I.2.3) ausschließlich:- Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen, - Betriebswohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Angestellte der o.g. Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen,
Zusätzlich sind auf bis zu 65% der realisierten Geschossfläche im Sinne des I.2.3) zulässig:- Wohnungen / Ferienwohnungen mit mindestens 100qm Wohnfläche pro Einheit,- Schank- und Speisewirtschaften
Zulässig sind weiterhin:- Stellplätze für den durch das Gebiet sowie durch Flst. 34/3 verursachten Bedarf.
Die Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen sind vorwiegend in Haus 1 und Haus 2 anzuordnen.

**I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19(4) BauNVO)**

I.2.1) Staffelgeschosse
Staffelgeschosse dürfen maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen. Als Staffelgeschoss sind auszubilden:
- bei Haus 1 das Geschoss oberhalb 18,0m,- bei Haus 2: das Geschoss oberhalb 14,5m,- bei Haus 3 bis 5: das Geschoss oberhalb 14,0m.

I.2.2) Überschreitung Grundflächenzahl mit unterirdischen Bauteilen (§19(4) BauNVO)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus ist unzulässig. Entgegen Satz 1 darf die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.2.3) Geschossflächenzahl: Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen (§20(3) BauNVO).

**I.3 Grünordnungsmaßnahmen**

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen: Für die festgesetzten Pflanzungen gilt: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Arten Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Betula utilis 'Doorenbos' (Weißrindige Himalajabirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Pyrus communis (Wild-Birne), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere). Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

**II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1) UND HINWEISE (II.2-4)**

**II.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 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 Erdarbeiten 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 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).

**II.2) Gemeindliche Satzungen**
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt-Binz,
- Örtliche Bauvorschrift (Werbeanlagensatzung),
- Gestaltungssatzung für Ostseebad Binz auf Rügen (Örtliche Bauvorschrift),
- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen).

**II.3) Artenschutz**
Die in § 44 BNatSchG geregelten allgemeinen Vorschriften für den Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz (hier insb.: Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Kontrolle vor Abbruch von Gebäuden, Berücksichtigung von Zeiten für Baumfällungen bzw. Pflegearbeiten an den Baumbeständen) sind zu beachten.Für das Umfeld des Plangebiets liegen Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vor. Dabei handelt es sich vor allem um Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abbruch von Gebäuden ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindvertretung vom **28.10.2010**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **05.11.2010** erfolgt.

Binz, den 04.07.2011 Bürgermeister

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

Binz, den 04.07.2011 Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **19.04.2011** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 04.07.2011 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am **28.10.2010** den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 04.07.2011 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinrich-Heine-Park" mit Begründung vom **27.04.2011** bis zum **26.05.2011** 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 **13.04.2011** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 04.07.2011 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **30.06.2011** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 04.07.2011 Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **30.06.2011** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 04.07.2011 Bürgermeister

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

Binz, den 04.07.2011 Bürgermeister

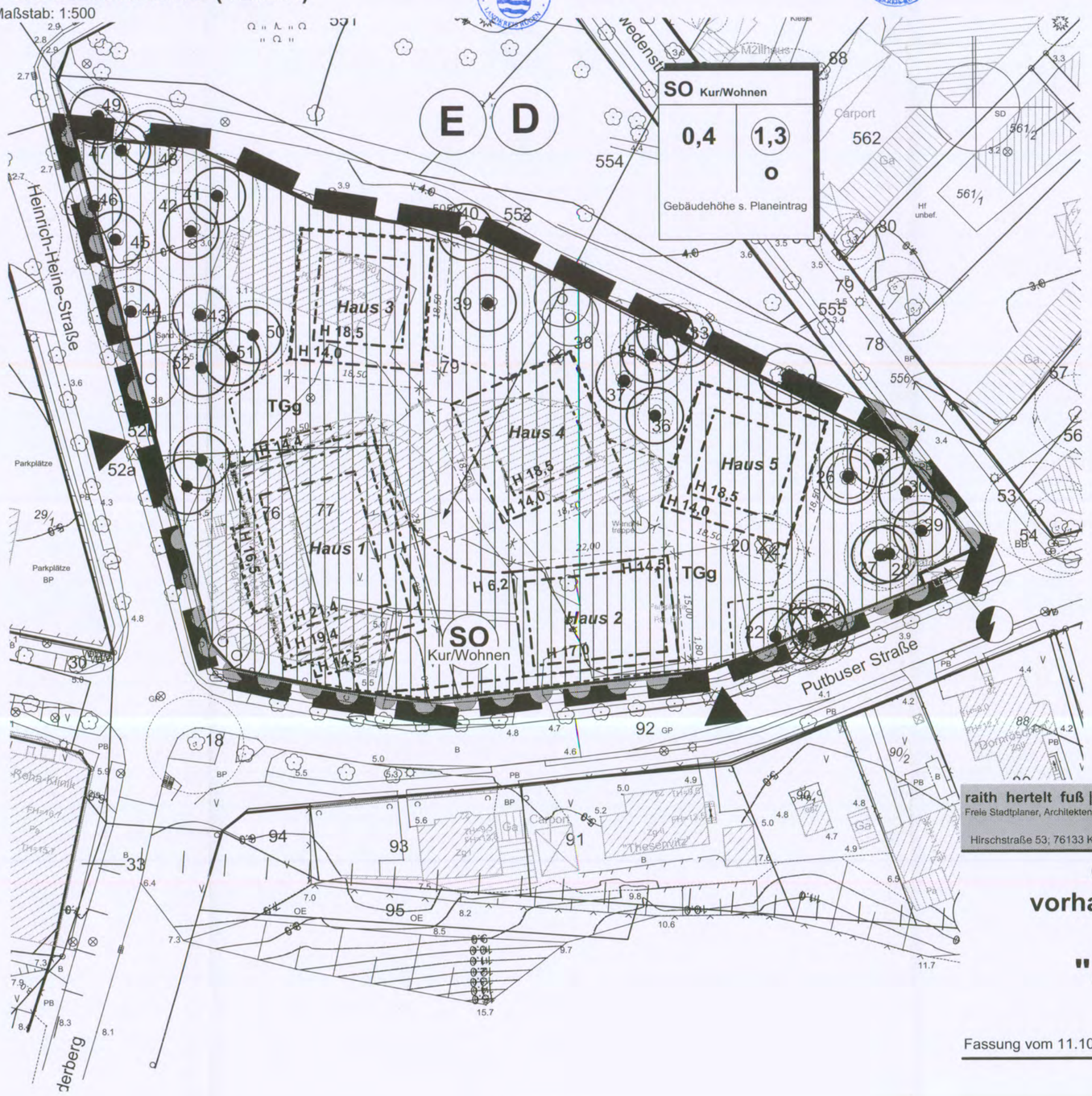
11) Die Satzung des vorbenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.2011 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz 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 12.07.2011 in Kraft getreten.

Binz, den 12.07.2011 Bürgermeister

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab: 1:500




# LEGENDE gemäß PlanzV

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)**

01.01.00 — SO Kur/Wohnen — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO hier: Sondergebiet Kur/Wohnen

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

02.01.00 — (1,2) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL als Höchstmaß
02.05.00 — 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL als Höchstmaß
02.08.00 — H 15,5 m — GEBÄUDEHÖHE als Höchstmaß über HN

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

03.01.00 — o — OFFENE BAUWEISE
03.05.00 — BAUGRENZE

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

06.02.00 — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
06.04.00 — BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
EINFAHRT

**7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§9 ABS.1 NR.12 BAUGB)**

07.01.00 — hier: Elektrizität

**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 SOWIE BINDUNGEN DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

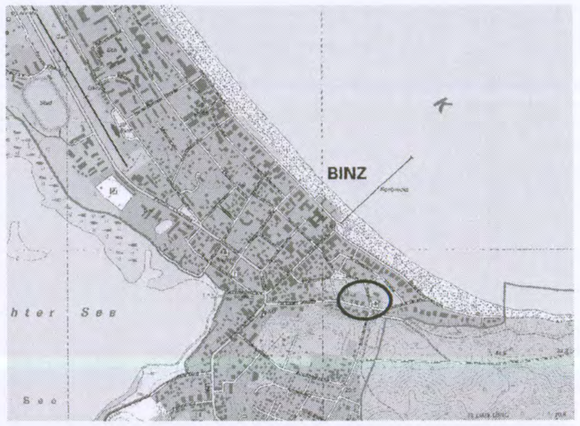
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON BÄUMEN

**14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB )**

14.01.00 — E — UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN
14.02.00 — D — UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

15.03.00 — TGg — UMGRENZ/UNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB) hier: Tiefgarage
15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)





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


## Gemeinde Ostseebad Binz
## vorhabenbezogener Bebauungsplan
# Nr. 18
# "Heinrich Heine Park"
## Satzung

Fassung vom 11.10.2010, Stand 27.05.2011 Maßstab 1:500