

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Spielkasino Binz" 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 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.04.2011 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Spielkasino Binz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

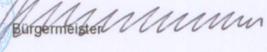
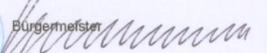
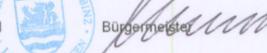
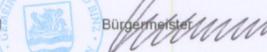
I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
I.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 12 (3) BauGB)
 Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB):
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, ausgenommen Diskotheken und Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf, - ergänzend Wohnungen und Ferienwohnungen in den Obergeschossen.

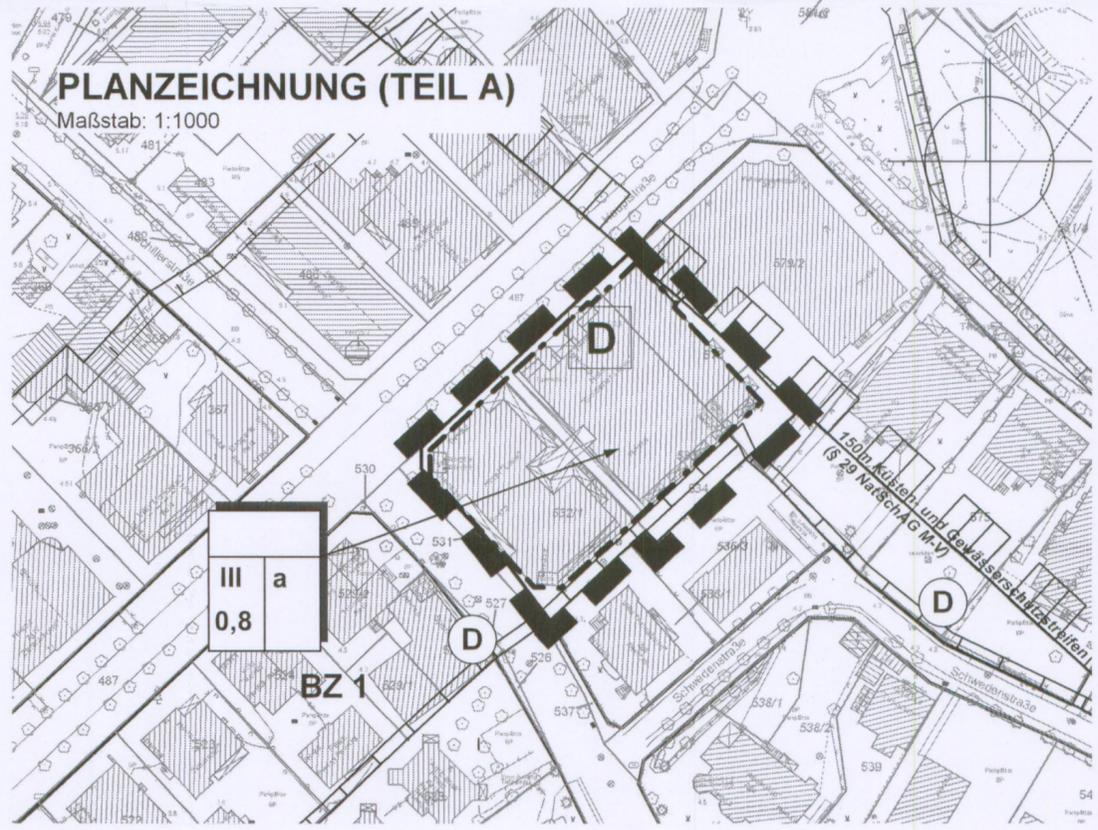
I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19(4) BauNVO)
I.2.1) Zahl der Vollgeschosse
 Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zulässig, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

I.3) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)
I.3.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)
a) (abweichende Bauweise) Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 20m Länge errichtet werden. Zudem dürfen a) ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau um maximal 10 m verlängert werden, b) mehrere mehrgeschossige Gebäude durch eingeschossige Gebäudeteile verbunden werden, sofern jeweils die mehrgeschossigen Gebäude/Gebäudeteile die festgesetzte maximale Länge von 20m einhalten und die eingeschossigen Bauteile ein begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von max. 3,5 m (über Fertigfußboden Erdgeschoss) erhalten.
 Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20m nach Punkt I.3.1 zulässig, sofern die derzeitige Länge (bei getrennter Ermittlung in allen Obergeschossen) nicht vergrößert wird.
I.3.2) Verringerte seitliche Grenzabstände (§9(1) Nr. 2a BauGB)
 Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen/Ersatzneubauten von a) denkmalgeschützten Gebäuden, b) erhaltenswerten Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen kann der seitliche Grenzabstand auf <3,0m verringert werden, sofern der Grenzabstand des bestehenden Gebäudes beibehalten wird oder ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird. Erhaltenswerte Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind sämtliche Gebäude, die bis 1945 errichtet wurden.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 3)
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 Bodendenkmalpflege 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) Denkmalschutz
 Im Plangebiet unter Denkmalschutz steht gemäß § 2(2) DSchG M-V der nach Süden gelegene Saalbau des Hotels Goldener Löwe (Denkmalnr. 847). Der Planbereich liegt zudem innerhalb des Denkmalsbereichs Hauptstraße / Strandpromenade / Putbusser Straße / Bahnhofstraße im Ostseebad Binz", der mit Bekanntmachung des Landkreises Rügen vom 10.06.2002 in Kraft getreten ist. Alle Veränderungen am Denkmal, im Denkmalsbereich und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.
II.3) Artenschutz
 Für das Plangebiet 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, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, 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.
II.4) 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 (Werbearbeitensatzung),
 - Gestaltungssatzung für Ostseebad Binz auf Rügen (Örtliche Bauvorschrift),
 - Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen).

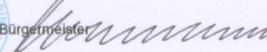
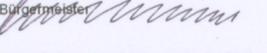
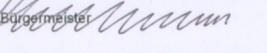
VERFAHRENSVERMERKE

- 1.) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
 Binz, den 11.04.2011 
- 2.) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 12.01.2011 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Binz, den 11.04.2011 
- 3.) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Spielkasino Binz“ mit Begründung vom 13.01.2011 bis zum 14.02.2011 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, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am 29.12.2010 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
 Binz, den 11.04.2011 
- 4.) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 07.04.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Binz, den 11.04.2011 



LEGENDE gemäß PlanzV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
 02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL als Höchstmaß
 02.07.00 III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß (vgl. TF I.2)
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
 03.03.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE (vgl. TF I.3)
 03.05.00 - - - - - BAUGRENZE
14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 14.03.00  EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
 14.02.00  UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 15.13.00  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

- 5.) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 07.04.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
 Binz, den 11.04.2011 
- 6.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Binz, den 11.04.2011 
- 7.) Die Satzung des vorhabenbezogenen 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 13.04.2011 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 13.04.2011 in Kraft getreten.
 Binz, den 13.04.2011 



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

Gemeinde Ostseebad Binz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Spielkasino Binz" Satzung