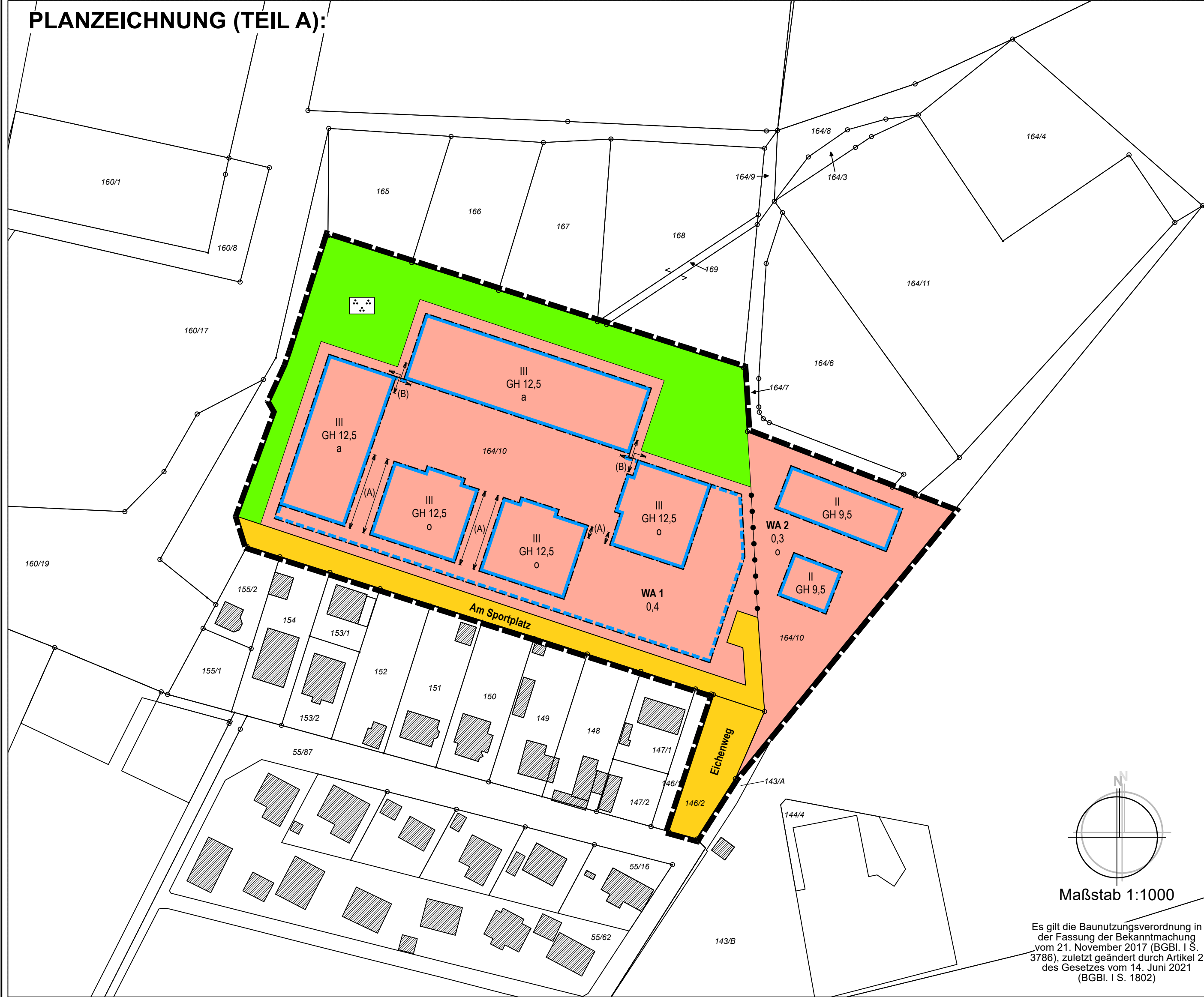


1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 35

"WOHNEN AN DER GRANITZ"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. 12,5 Gebäudehöhe in Metern über Geländeoberflächenkante, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze
unterirdische Baugrenze
offene Bauweise
abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Parkanlage

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
(A, B) Bereiche für besondere Festsetzungen (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen (Teil B))

7. Nachrichtliche Übernahmen

Abgrenzung der 30m Bauverbotszone zu Wäldern (Waldabstand)
Hinweis: Die Waldabstandslinie wird im weiteren Verfahren anhand von Planunterlagen abgestimmt und in die Planzeichnung hinzugefügt.

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER/ HINWEISE:

Gebäudebestand
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung

TEXTL. FESTSETZUNGEN (TEIL B):

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Innerhalb der Baugrenzen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben. Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

§ 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Im WA 1 gilt in einzelnen Baufeldern die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von maximal 75 m zulässig.

§ 4 Abstandsflächen (§ 6 L BauO M-V)

(1) Im WA 1 gilt an den mit "(A)" bezeichneten Baugrenzen eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,3 H.
(2) Im WA 1 gilt an den mit "(B)" bezeichneten Baugrenzen eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H.

§ 5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

(1) Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nur innerhalb der festgesetzten Fläche für unterirdische bauliche Anlagen - zulässig.

1. Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V)

Innerhalb des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchzuführen. Eine Ausnahme besteht für Vorhaben gemäß § 4 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

HINWEISE:

a) **Schutz des Mutterbodens.**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

b) **Kulturdenkmäler und Denkmalschutz**
Wer Kulturdenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

VERFAHRENSVERMERKE:

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 28.03.2023 erfolgt.

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister

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

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am ____ durchgeführt.

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister

4) Die Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ____ unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister

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

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Wohnen an der Granitz" mit Begründung vom ____ bis ____ während folgender Zeiträume in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz, Amt Planen und Bauen, durchgeführt worden: montags und mittwochs von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr, dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr, donnerstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, freitags von 8.00 - 12.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, als Bekanntmachung am ____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden. Die Planungsunterlagen waren zusätzlich über die Internetseite der Gemeinde Ostseebad Binz sowie über das zentrale Internetportal des Landes M-V, einsehbar.

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister

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

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister

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

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister

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

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister

10) Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Planung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____ 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 (§§ 214, 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister

11) Der katastermäßige Bestand am ____ wird als richtig bescheinigt.

Stralsund, den ____

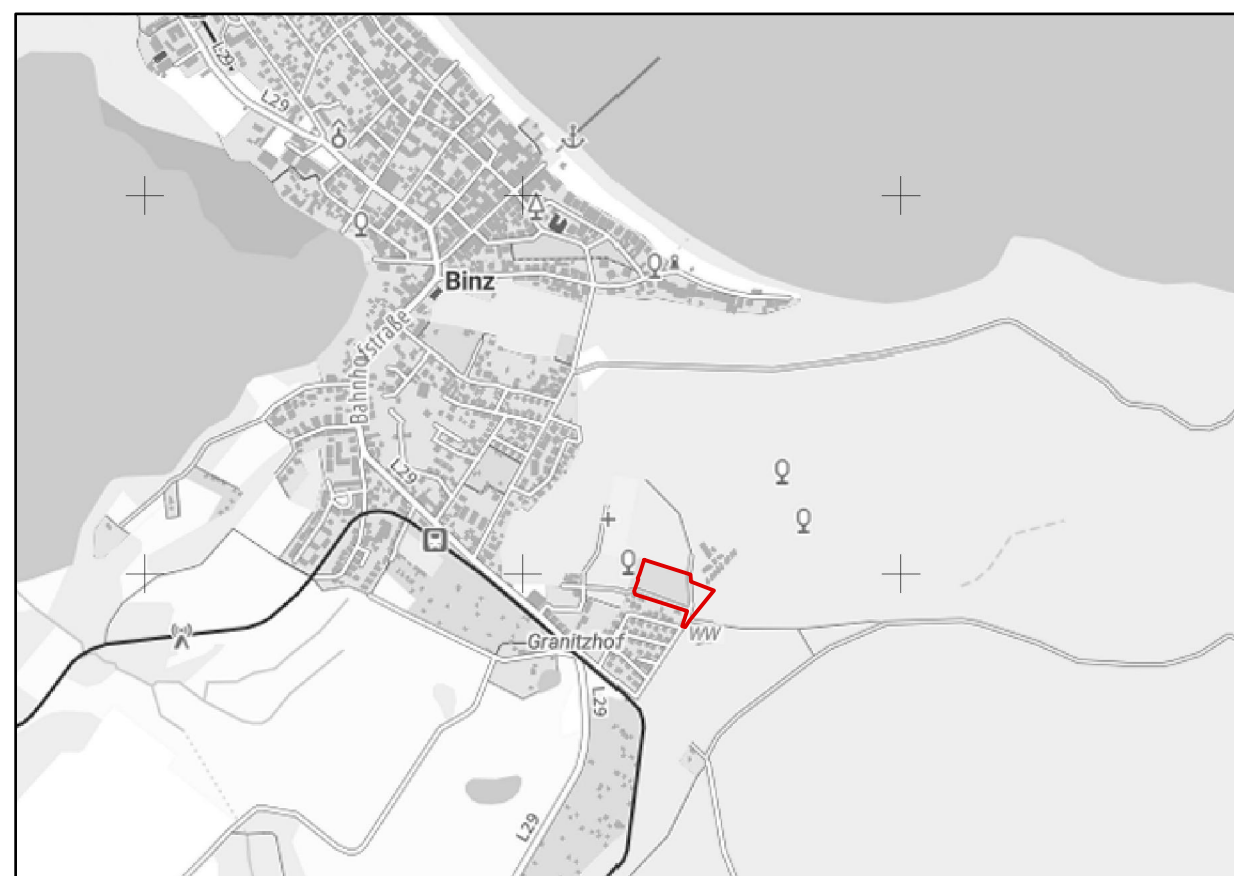
Siegel Vermessungs- und Geoinformationsbehörde für den Landkreis Vorpommern-Rügen

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) sowie nach § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ____ die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Wohnen an der Granitz" für das Gebiet nördlich der Bestandsbebauung entlang der Straße "Am Sportplatz", westlich der Straße "Eichenweg" sowie südlich und östlich angrenzender Waldflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen:

Ostseebad Binz, den ____

Siegel Der Bürgermeister



Übersichtsplan 1:25.000

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 35 "WOHNEN AN DER GRANITZ"

für das Gebiet

nördlich der Bebauung entlang der Straße "Am Sportplatz" und westlich sowie südlich der angrenzenden Waldflächen und östlich Friedhofes Binz

Datum: 21. Juni 2024

Verfahrensstand: Vorentwurf

Planverfasser: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmBb
Ferdinand-Beit-Str. 7b
20099 Hamburg

Evers & Partner | **Stadtplaner**