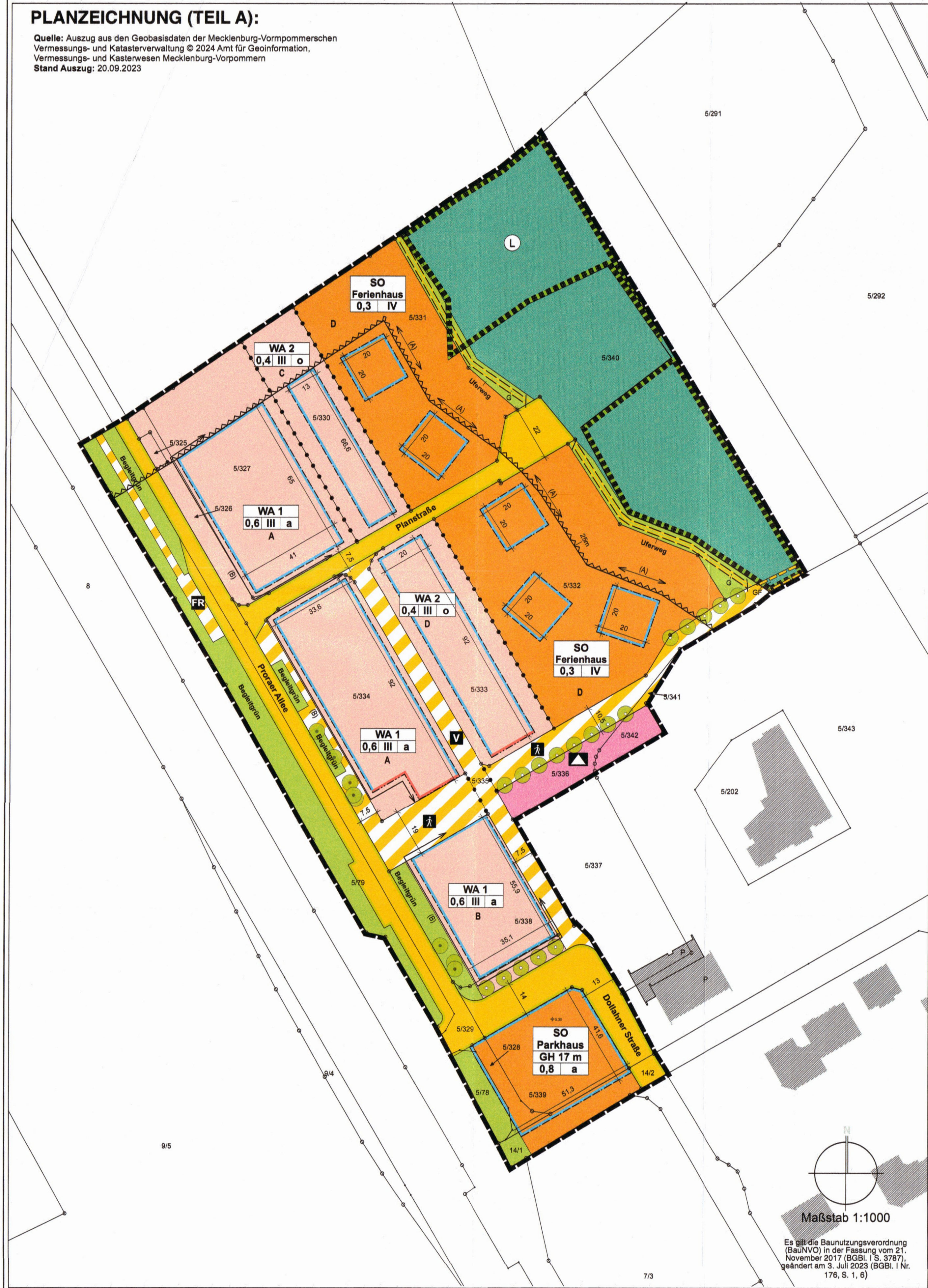


3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 „ALTE GÄRTNEREI / MZO“

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Mecklenburg-Vorpommerschen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterverwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Stand Auszug: 20.09.2023



ZEICHENERKLÄRUNG:

- I. FESTSETZUNGEN:**
- Planzeichen: Erläuterung:
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO Ferienhaus Sondergebiet "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet "Parkhaus" (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- ±s. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- ±s. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 17 m Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- Baulinie
- Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf**
- Flächen für den Gemeinbedarf "Bildung"
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Gehrecht
- Geh- und Fahrrecht
- GF
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- FuB- und Radweg
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Wald
- 7. Anpflanz- und Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und b BauGB)**
- Erhalt von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- (A), (B), C, etc. Bereich für besondere Festsetzungen (siehe textliche Festsetzungen (Teil B))
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**
- Abgrenzung der Bauverbotszone zu Wäldern (Waldabstand)
- L Landschaftsschutzgebiet "Ostrogen"
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:**
- Gebäudebestand
- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte
- 5/334 Flurstücksbezeichnung
- 92,3 Vermaßung in Metern
- 5,30 Bezugspunkt über Normalhöhennull in Metern
- IV. NUTZUNGSSCHABLONEN**
- | Baugebiet | | | Baugebiet | | |
|------------------|------------------------|----------|------------------|------------------------|----------|
| Grundflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise | Grundflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| | | | | | |
- | Baugebiet | |
|--|------------------------|
| Gebäudehöhe in Metern über Geländeoberflächenkante | Zahl der Vollgeschosse |
| | |

TEXTL. FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sofern sie Ferienwohnungen sind, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.
- (2) Das Sondergebiet (SO) "Ferienhausgebiet" dient der Errichtung von Ferienhäusern, bzw. Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- (3) Das Sonstige Sondergebiet (SO) "Parkhaus" dient der Errichtung eines Parkhauses einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Im WA 2 und im SO "Ferienhausgebiet" ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- (2) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses Geschoss auf mindestens 90 % der Außenwandlänge des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,2m eingetieft ist und maximal 66% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.
- (3) Eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Freileitende Antennenanlagen sind unzulässig.
- (4) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) im SO "Parkhaus" wird mit 5,30 m über Normalhöhennull (NN) bestimmt.
- § 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (1) Im SO "Ferienhausgebiet" können, außer an den mit "(A)" bezeichneten Fassaden, ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auf höchstens einem Drittel der Länge der Fassade jeden Geschosses sowie in den Erdgeschossen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.
- (2) Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- § 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (1) Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längsbegrenzung aufgehoben und eine Gebäudelänge von maximal 92 m zulässig.
- § 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- (1) Der Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig (gemessen an der Grundstücksgrenze zur anschließenden Verkehrsfläche). Ausnahmsweise können für ein Baugrundstück mehrere Zufahrten angelegt werden, sofern diese einen Abstand von 10 m zueinander aufweisen. Die Zufahrten sind zu beschränken.
- (2) Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Ostseebad Binz, zu verlangen, dass ein allgemein zugänglicher Fußweg angelegt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
- (3) Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Ostseebad Binz, zu verlangen, dass ein allgemein zugänglicher Fußweg sowie ein Fahrweg zugunsten des STALU angelegt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.
- § 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- (1) Fußwege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 ist einzuhalten.
- § 7 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- (1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der mit (B) gekennzeichneten Fassaden
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume
- mit jeweils einem Fenster von der Straße abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer straßenabgewandten Seite ausgerichtet sind.
- (2) Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer straßenabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume
- durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- (3) Innerhalb des Geltungsbereichs müssen in den Teilbereichen A bis D Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen folgende gesamte bewertete Bau-Schall-Dämm-Maße $R_{w,ges}$ aufweisen:
- | Teilbereich | $R_{w,ges}$ 42 dB | Teilbereich B | $R_{w,ges}$ 43 dB |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Teilbereich C | $R_{w,ges}$ 38 dB | Teilbereich D | $R_{w,ges}$ 37 dB |
- (4) Bei der Ermittlung der Bau-Schall-Dämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte K_{tr} gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bau-Schall-Dämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungseinrichtungen einzuhalten. An den lärmabgewandten (nordöstlichen) Fassaden geplanter Gebäude dürfen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.
- (5) Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Grundstückes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bauschall-Dämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen.
- § 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- (1) Im SO "Ferienhausgebiet" sind auf den Baugrundstücken je angefangene 700 m² Grundstücksfläche 5 standortgerechte Bäume folgender Artenzusammensetzung und Pflanzqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind zu gleichen Teilen gemäß Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- Pflanzliste 1: Groß- und mittelkronige Bäume**
- | | | |
|-----------------------------|-----------------------|--|
| Pinus nigra | Schwarz-Kiefer | Sol. 4 x v, mDB, 200-225 |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | Ho. 4 x v, mDB, 14-16 |
| Amelanchier arborea | Felsenbirne | Ho. 4 x v, mDB, 14-16 |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere | Ho. oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16 |
| Acer campestre | Feldahorn | Ho. 3 x v, ew, mDB, 14-16 oder Sol. mehrstämmig, 3 x v, mDB, 300-350 |
| Betula pendula | Hänge-Birke | Ho. oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16 |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel | Ho. oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16 |
| Quercus robur | Säulen-Eiche | Ho. 3 x v, mDB, 14-16 |
| "Fastigiata Koster" | Eberesche | oder Sol. 4 x v, mDB, 300-350 |
| Sorbus aucuparia | Säulen-Schwarz-Kiefer | Ho. oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16 |
| Pinus nigra var. Pyramidata | Wald-Kiefer | Sol. 4 x v, mDB, 175-200 |
| Pinus sylvestris | | Sol. 4 x v, mDB, 200-225 |
- (2) Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- § 9 Örtliche Bauvorschriften.**
- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad auszuführen.
- (2) Fassaden**
- Im Bereich des SO "Ferienhausgebiet" sind Fassaden als Lochfassaden zu gestalten. Die Summe der Öffnungen in der Fassade darf nicht mehr als 75 % der Fassadenfläche betragen. Die Fassaden sind durch Veranden, Loggien und Applikationen wie Lisenen, Friese und Gesimse plastisch je nach Geschosshöhe deutlich in eine untere Zone (Sockel, Erdgeschoss), eine mittlere Zone und eine obere Abschlusszone mit Trage- und/oder Dachgeschoß zu gliedern; bei dreigeschossigen Gebäuden können die beiden Obergeschosse zusammengefasst werden. Fassaden sind mit putzschlichter Oberfläche auszuführen, die mit einem weißen Anstrich zu versehen ist.
- (3) Balkone**
- Im Bereich des SO "Ferienhausgebiet" sind Balkone, Loggien und Veranden nur zulässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden,
- die mit einer Tiefe von maximal 0,4 m als horizontal die Fassade gliedernde Element ausgebildet sind oder
 - die zwischen zwei giebelständigen Vorbauten (Seitenrisalite) eingespannt sind.

VERFAHRENSVERMERKE:

- (8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 03.06.2023 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Ostseebad Binz, den 03.06.2023
- Siegel
- Der Bürgermeister
- (9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.
- Ostseebad Binz, den 03.06.2023
- 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 03.06.2023 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 03.06.2023 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz erneut ortsüblich bekannt gemacht worden. Grund für die erneute Bekanntmachung war eine geringfügige zeichnerische Anpassung der Katastergrundlage. In beiden Bekanntmachungen ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB, § 5 Abs. 3 KV M-V) und weitere auf Fälligkeit und Erheblichkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Ostseebad Binz, den 03.06.2023
- Siegel
- Der Bürgermeister
- (11) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 20.09.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur prob. erfolgt, da die rechtliche verbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Stralsund, den 20.09.2023
- 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 25.08.2022 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.06.2023, die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Alte Gärtnerei / MZO" für das Gebiet nördlich der bestehenden Grundschule bzw. Dollhauer Straße und westlich der Grünflächen bzw. der Waldflächen des Küstenbereichs sowie südlich des Waldes und östlich der Prorarer Allee bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen:

Ostseebad Binz, den 03.06.2023

Siegel

Der Bürgermeister

Quelle: GeoPortal MV
Übersichtsplan 1:25.000

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 „ALTE GÄRTNEREI / MZO“

für das Gebiet der Gemarkung Prora, Flur 7

nördlich der bestehenden Grundschule bzw. Dollhauer Straße und westlich der Grünflächen bzw. der Waldflächen des Küstenbereichs sowie südlich des Waldes und östlich der Prorarer Allee

Datum: 11. März 2025

Verfahrensstand: Satzungsfassung

Planverfasser: E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Belt-Str. 7b
20099 Hamburg