

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Die Textlichen Festsetzungen werden unverändert in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schmacher See“ beibehalten und im Folgenden nachrichtlich als Lesefassung wiedergegeben. Die Hinweise wurden um einen Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ in fett und kursiv ergänzt.

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen- und - Sonstige Gewerbebetriebe - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausnahme - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, letztere in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes, ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Für das Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen sind in der Erdgeschosszone ausschließlich fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomieeinrichtungen sowie Hotels und Pensionen zulässig. Ausnahmsweise sind hier Wohnungen der Eigentümer und maximal zwei Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig. In den Obergeschossen sind neben Hotels und Pensionen fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

### 2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22/23 BauNVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. Dabei sind die Abweichungen von den Baulinien beschränkt auf unwesentliche Gebäudeteile (Treppenhäuser, Vordächer, Erker und überdachte Passagen).

### 3.0 gestrichen

### 4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a+b und Abs. 6 BauGB)

#### 4.1 gestrichen

4.2 Für zukünftige Anpflanzungen auf den Maßnahmeflächen MF 1 sind innerhalb der Ausführungsplanung nachfolgende Arten standortgerecht vorzusehen:

als Solitäre:			
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	Tilia cordata (Winterlinde)		
Acer platanoides (Spitzahorn)			
als Solitäre in Wassernähe:			
Fraxinus excelsior (Esche)	Alnus glutinosa (Schwarzerle)		
Salix alba 'tristis' (Silberweide)			
für Gehölzgruppen:			
Prunus aviar (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)		
Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)		
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Corylus avellana (Haselnuss)		
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)		
Rosa canina (Hundsrose)	Sambucus nigra (Holunder)		
Rubus idaeus (Himbeere)	Prunus padus (Traubenkirsche)		
Frangula alnus (Faulbaum)	Salix cinerea (Grauweide)		
Salix pentandra (Lorbeerweide)			

4.3 Für die grünordnerische Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches -Marktplatz- und des Fußgängerbereiches nordwestlich der Schmacher-See-Straße sind angepasst an den-ewilliger-Standort die unter Pkt. 4.2 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.4 Die Ergänzung der Alleen ist dem jeweiligen Bestand bzw. der Umgebung entsprechend mit folgenden Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	
Tilia cordata (Winterlinde)	
Acer platanoides (Spitzahorn)	

4.5 Für zukünftige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken MF 2 sind heimische Gehölze zu verwenden. Artenauswahl: sh. Pkt. 4.2

4.6 Die gärtnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Pkt. 1.2 Teil C örtliche Bauvorschriften) ist mit jeweils einem hochstammigen Laubbaum nachfolgender Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	
Tilia cordata (Winterlinde)	
Acer platanoides (Spitzahorn)	

4.7 Geschosse die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind, sofern diese nicht überbaut sind, oberirdisch mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

### 5.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gehweges der nächstliegenden öffentlichen Straße. Bei fehlendem Gehweg ist die Oberkante der Mischfläche der nächstliegenden öffentlichen Straße die relevante Bezugshöhe.

5.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

### 6.0 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Für Räume in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Landesstraße Nr. 29 (Jasmunder Straße und Bahnhofstraße) liegen, sind als Schutzvorkehrungen straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpegelbereich (II, 40 dB im Lärmpegelbereich IV und 45 dB im Lärmpegelbereich V nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109, Tabelle 8). Im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Pestalozzistraße und Teilen der Schmacher See-Promenade sind als Schutzvorkehrungen straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpegelbereich III, DIN 4109). Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden.

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

6.2 Als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen kommen in Betracht, die innere Gliederung von baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen oder Lärmschutzfenster (VDIRichtlinie 2719). Werden in Gebäuden, die an der Jasmunder Straße bzw. an der Bahnhofstraße liegen, Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet, so sind diese mit einer schalldämmenden Lüftung zu versehen (VDIRichtlinie 2719).

### Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

**Küsten- und Gewässerschutz**  
In dem 100-m-Gewässerschutzstreifen dürfen nach § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz im Land Mecklenburg-Vorpommern bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können gemäß § 19 Abs. 3 LNatG M-V zugelassen werden.

**Bodendenkmale**  
Das Planzeichen 14.2 BD gekennzeichnete Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweise:  
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt bei der zuständigen gen Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

### Baudenkmale

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erfolgt beim Landesamt für Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

**Höhenfestsetzungen des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes**  
Im Plangebiet befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern Vermessungs- und Katastergesetz (VermKat6) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

### Gewässerrandstreifen

Nördlich des Plangebietes verläuft der verrohrte Verbandsgraben Z 118 des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“. Der Graben muss ungehindert unterhalten werden können. Um dies zu gewährleisten ist ein Gewässerrandstreifen zur Rohrachse von 4,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung gemäß § 38 „Gewässerrandstreifen“ WHG freizuhalten.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - TEIL C

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Ergänzungen sind fett und kursiv dargestellt. Redaktionell ergänzt wird der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten (Pkt. 1.8)

### 1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

#### 1.1 Werbeanlagen

Beachte Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz - Werbeanlagensatzung.

#### 1.2 Park- und Stellplätze

In allen Baugebieten sind Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Verwendung können kommen: Pflastermaterialien mit 30 % Fugenanteil, Schotterrasen und Rasengittersteine. Nach maximal fünf Stellplätzen in Reihe ist eine gärtnerisch gestaltete Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen, (sh. Pkt. 4.6 Teil B - Text).

#### 1.3 Einfriedigungen

In den Baugebieten 11 u. 12 sind für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen als Einfriedigungen Hecken bis zu 1,50 m Höhe vorzusehen. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

#### 1.4 Dachneigung/ Dacheindeckung

In den Baugebieten 10, 11 u. 12 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach/Krüppelwalmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 15° bis 60° festgesetzt. Für die Dacheindeckung können rote, braune, graue, grüne oder schwarze Pfannen bzw. Pappe, Metall, Schiefer oder Rohr verwendet werden. Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupterschließungsstraße wird zusätzlich die Farbe Blau (vergleichsweise wie RAL 5003, 05011, 5013) erlaubt. Ebenfalls zulässig sind Photovoltaikanlagen und begrünte Dächer.

#### 1.5 Fassaden

In den Baugebieten 11 u. 12 sind Fassaden mit einem hellen Putz zu versehen. Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupterschließungsstraße werden zusätzlich helle Klinker erlaubt. Holzbauteile sind in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren.

#### 1.6 Abstandsflächen

In den Baugebieten 1 u. 8 ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung durch die denkmalgeschützten Gebäude zulässig. In den Baugebieten 10 und 11 (Bahnhofstraße) ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung durch die straßenseitigen Hauptgebäude entsprechend dem vorhandenen Bestand zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

#### 1.7 Grünflächen - Erhaltung der Vegetation

Die auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen MF 1 und MF 2 bestehende Vegetation ist auf Dauer zu erhalten.

#### 1.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 LBauO MV, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50000 Euro geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.08.2020 sowie für den Erweiterungsbereich vom 01.02.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist den Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 24.08.2020 sowie am 21.02.2024.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 15.07.2024 informiert worden.

3. Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 15.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schmacher See“ mit Begründung vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz, Amt Plänen 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 bis 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 09.07.2024 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.

Binz, den 17.12.2024 Siegel Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 26.09.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 17.12.2024 Siegel Bürgermeister

6. Der Plan, bestehend aus textlichen Festsetzungen wurde am 07.11.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 17.12.2024 Siegel Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 17.12.2024 Siegel Bürgermeister

8. 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 19.12.2024 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekanntgemacht 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.

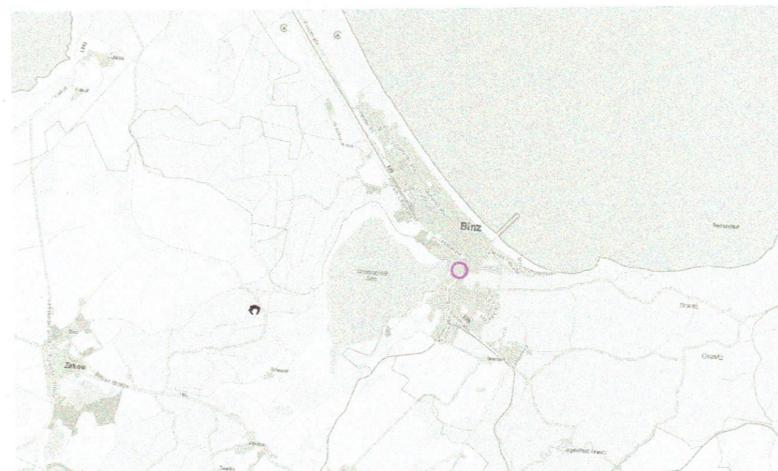
Der Bebauungsplan ist am 19.12.2024 in Kraft getreten.

Binz, den 17.12.2024 Siegel Bürgermeister

## SATZUNG

über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 „Schmacher See“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund § 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.11.2024 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 „Schmacher See“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) erlassen.



Übersichtsplan, ohne Maßstab, Quelle der Übersichtskarte: www.umweltkarten.mv-regierung.de/

**lars hertelt | stadtplanung und architektur**  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

## Gemeinde Ostseebad Binz 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 „Schmacher See“

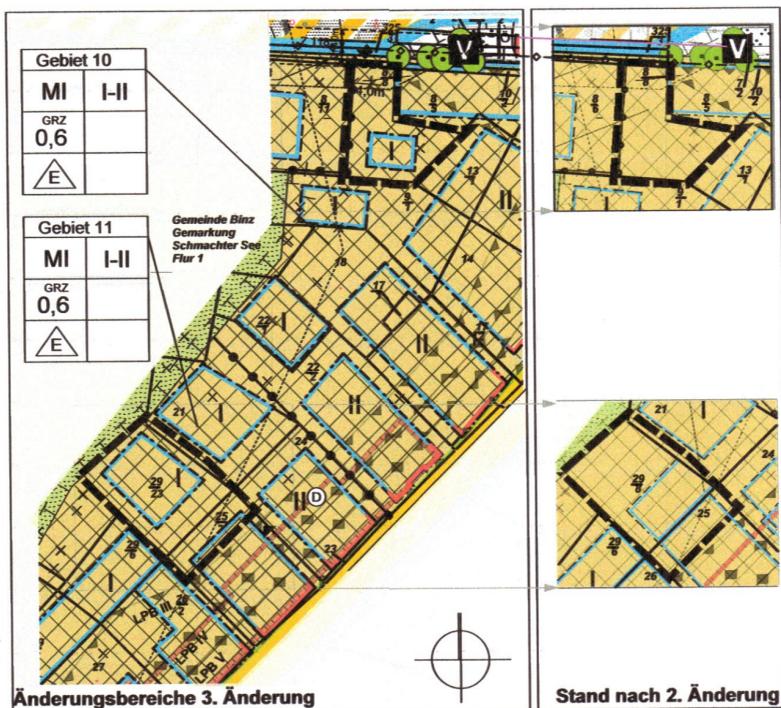
nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

### Satzungsfassung

Fassung vom 07.02.2022, Stand 27.08.2024

Maßstab 1:1000

## PLANZEICHNUNG - TEIL A



## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

(für den Bereich der 3. Änderung auf der Basis der Planzeichnung der 2. Änderung)

<b>MI</b>	Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16,17 und 20 BauNVO
<b>I / II</b>	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 20 BauNVO
<b>E</b>	nur Einzelhäuser zulässig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
<b>Baulinie</b>	Baulinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
<b>Baugrenze / (3. Änderung)</b>	Baugrenze / (3. Änderung) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
<b>V</b>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - verkehrsberuhigter Bereich

<b>Grünfläche</b>	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>D</b>	Gesamtanlagen (Denkmalbereich), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>LPB</b>	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB) - Lärmpegelbereiche
<b>Geltungsbereiche</b>	Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**nachrichtlich:**  
Verbandsgraben Z 118 in der Unterhaltung des WBV "Rügen". Nördlich des Änderungsbereichs der 3. Änderung (Fl.-St. 8/11) verläuft der verrohrte Verbandsgraben. Um eine ungehinderte Unterhaltung zu gewährleisten, ist ein von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhaltender Gewässerrandstreifen zur Rohrachse von zweimal 4,0 m zu beachten.