

Textliche Festsetzungen (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Sondergebiet „Beherbergung und Wohnen“ nach § 11 BauNVO
Das sonstige Sondergebiet „Beherbergung und Wohnen“ dient vorrangig der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Wohngebäuden. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

I.1.2) Gemeinbedarfsfläche für Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Kirchliche Einrichtungen“ sind nur Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke zulässig. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie Pflegeheime sind auf der Fläche unzulässig.

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise.

Gebäude sind als Einzelhäuser mit gesetzlich vorgeschriebenem Grenzabstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer Gebäudelänge von bis zu 16 m zu errichten.

I.3) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) eingehalten wird.

Stellplatzanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Stellplätze, die rechtswidrig zur Straße in unmittelbarer Verlängerung einer Zufahrt nach I.4 angeordnet sind.

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind nur bis zu einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf demselben Grundstück müssen mindestens 7,0 m auseinander liegen.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachneigung

Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach mit mindestens 17 Grad auszuführen. Bei Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss darf die Dachneigung maximal 45 Grad, bei zwei Vollgeschossen maximal 25 Grad betragen.

II.2) Dachform und Ausrichtung

Gebäude sind im Falle von Neubau und Erweiterung mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Abweichend hiervon ist für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine giebelständige Stellung zulässig, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

III) Nachrichtliche Übernahmen

III.1) Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Baudenkmale „Haus „Krakow““ (Listennr. 00146, Klünderberg 8) und „Pension“ (Listennr. 00145, Klünderberg 4). Gemäß § 7 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

IV) Hinweise

IV.1) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

IV.2) Gemeindliche Satzungen

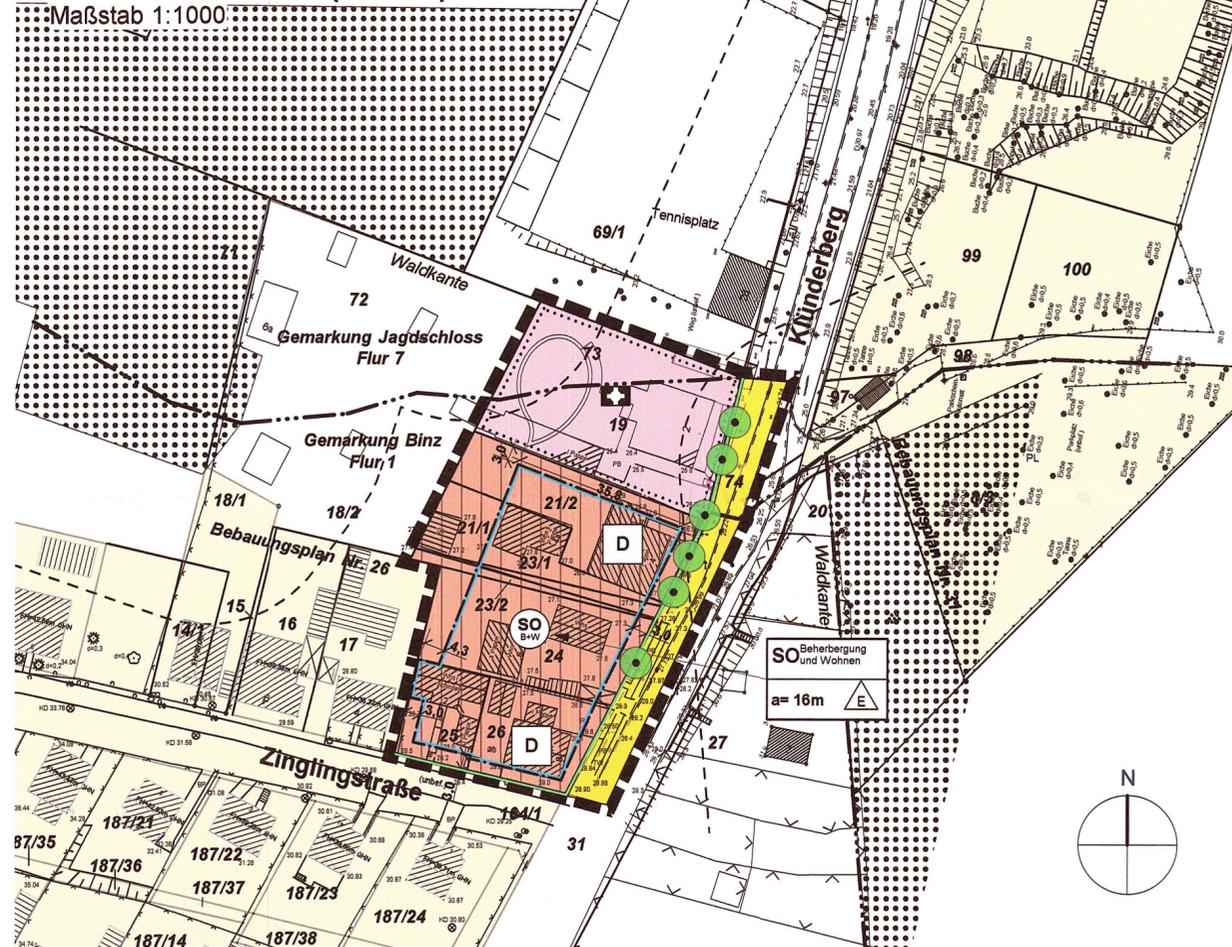
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen),
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung),
- Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz (Werbeanlagensatzung).

IV.3) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 25.01.2019 erfolgt.

Binz, den 17.12.2020

 Bürgermeister

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

Binz, den 17.12.2020

 Bürgermeister

3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 17.12.2020

 Bürgermeister

4) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 45 „Klünderberg Kirche“ mit Begründung vom 15.07.2020 bis zum 20.08.2020 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.

Binz, den 17.12.2020

 Bürgermeister

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 08.12.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 17.12.2020

 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 12.11.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 17.12.2020

 Bürgermeister

6) Der Bebauungsplan wurde am 12.11.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 17.12.2020

 Bürgermeister

7) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 17.12.2020

 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 18.12.2020 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 mit Ablauf des 19.12.2020 in Kraft getreten.

Binz, den 17.12.2020

 Bürgermeister

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht/ Umweltprüfung Nr. 45 „Klünderberg - Quartier an der Kirche“.
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.11.2020 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 45 „Klünderberg - Quartier an der Kirche“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

 Sondergebiet Beherbergung und Wohnen (§ 11 BauNVO)

 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) hier: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze
 a = 16m
 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Erhalten von Bäumen

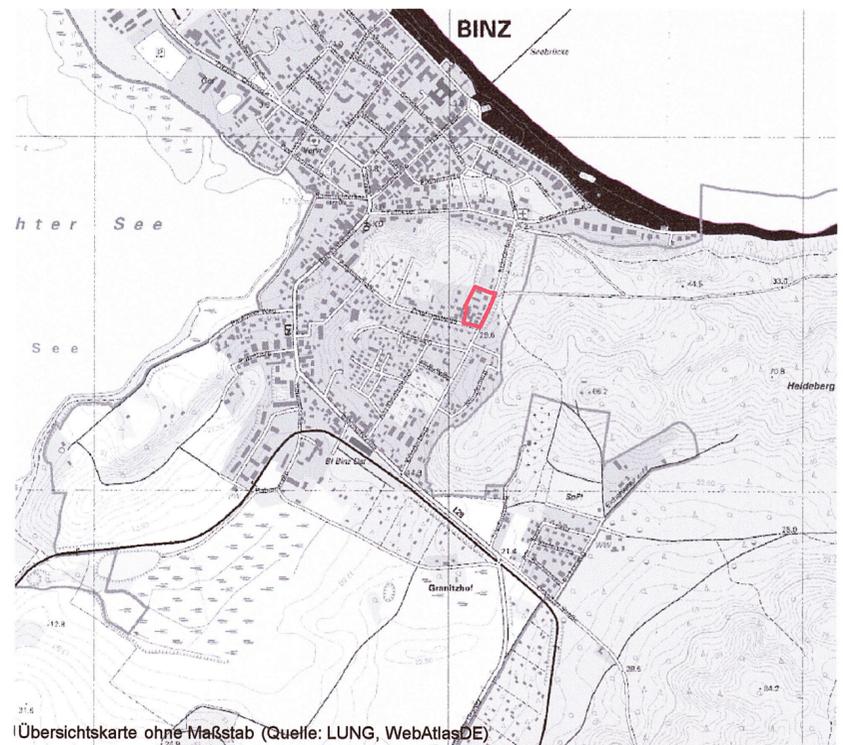
STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz

einfacher Bebauungsplan

Nr. 45

„Klünderberg - Quartier an der Kirche“

Satzungsfassung