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
WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Entgegen § 4 (3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als vier Betten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

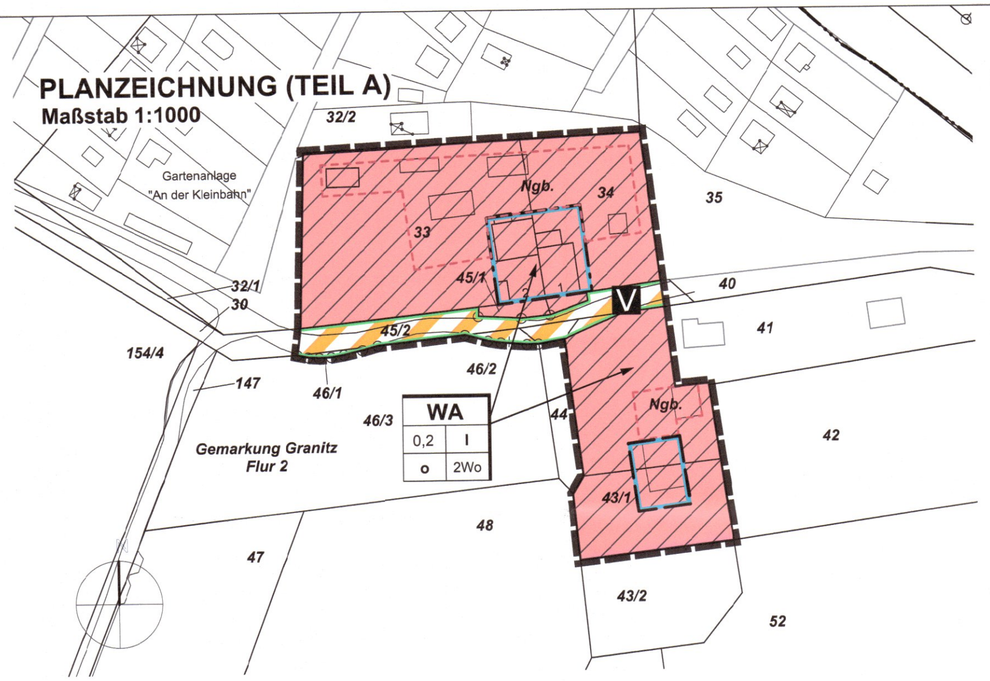
I.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)
I.2.1) Nebengebäude (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen als Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebengebäude zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen
I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
II.1) Dachform / -material
Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 27 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.
II.2) Gauben / Dacheinschnitte
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.
II.3) Einfriedungen
Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind
- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Hohe von 1,6 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von 0,8 m (Steinwall).
Die Gehölze der Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der festgesetzten Verkehrsfläche hineinragen.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1) gem. § 9 (6) BauGB und HINWEISE
III.1) Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Denkmalpflege 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.
III.2) Trinkwasserschutzzone III
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Binz (Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974). Es gelten die auf Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanforderungen (Verbote und Nutzungsbeschränkungen).
III.3) 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.
III.4) 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).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **01.03.2018**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **10.04.2018** erfolgt.

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

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am **10.01.2018** durchgeführt.

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) mit Schreiben vom **16.04.2017** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 40 „Granitzhof" mit Begründung vom **31.07.2018 bis 03.09.2018** während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz:
- Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr,
- Dienstag von 8.00 12.00 Uhr und 13.00- 17.00 Uhr,
- Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr
durchgeführt worden. 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 **19.07.2018** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

6) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **19.07.2018** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden nach § 4 (1) und § 4 (2) am **15.11.2018** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **15.11.2018** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 07.12.2018 Bürgermeister

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

Binz, den 07.12.2018 Bürgermeister

10) 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 **10.12.2018** 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 **10.12.2018** in Kraft getreten.

Binz, den 07.12.2018 Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 40 „Granitzhof".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.11.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 40 „Granitzhof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

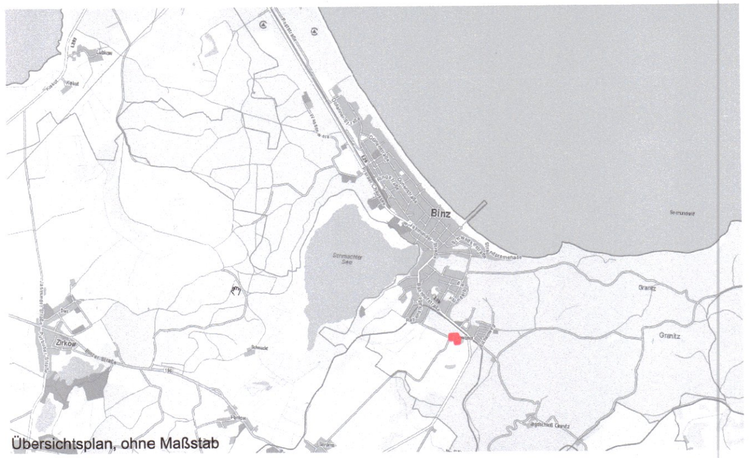
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,2 — Grundflächenzahl
I — ein Vollgeschoss als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o — offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
V — öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich mit Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN
Ngb. — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), hier: Flächen für Nebengebäude
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtsplan, ohne Maßstab

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

Gemeinde Ostseebad Binz
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 40
"Granitzhof"
Satzungsfassung

Fassung vom 04.11.2016, Stand 05.09.2018 Maßstab 1:1000