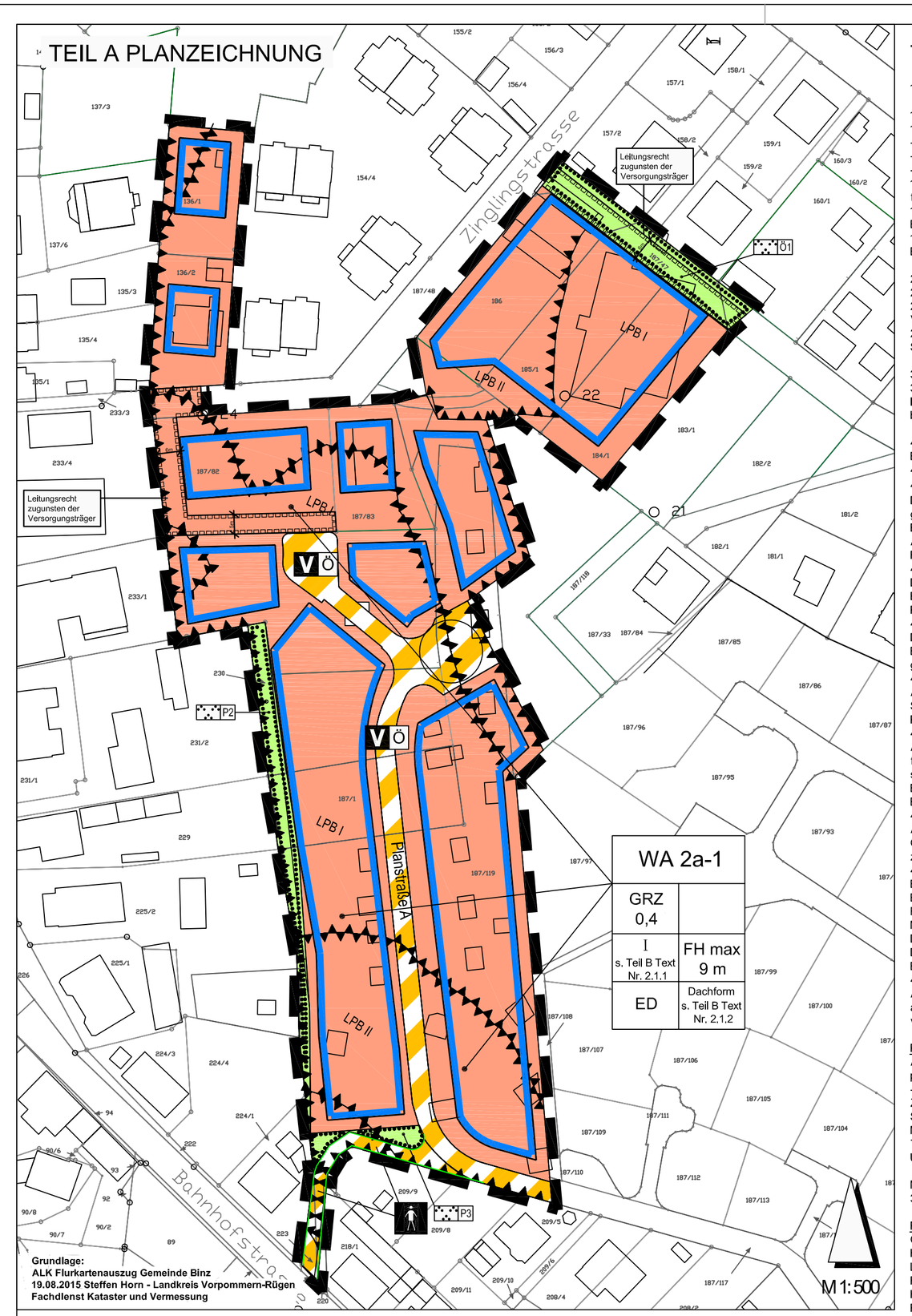
TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
FH_{max} — maximal zulässige Firsthöhe
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

V Ö — Verkehrsberuhigter Bereich (Ö = öffentlich)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Ö1 — öffentlich

P3 — privat

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

bestehende Gebäude

fortfallende Gebäude

4/1 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

TEIL B TEXT

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 2a-1 (§4 BauNVO)
1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2a-1 sind gemäß §4 Abs. Nr.2 BauNVO zulässig
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2a-1 sind gemäß §4 Abs. Nr.3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.
1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2a-1 sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2a-1 sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2.1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2a-1 sind nur Gebäude mit einem (1) Vollgeschoss zulässig. Staffelgeschosse dürfen nicht als Vollgeschoss errichtet werden.
2.1.2 Gebäude mit Staffelgeschossen nach Pkt. 2.1.1 sind mit einem Flachdach zu versehen. Alle übrigen Gebäude sind mit einem Satteldach bzw. einem Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zu errichten.

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr. 2 u.3 BauGB)
3.1 Baugrenzen (§23 BauNVO)
In den Baugebieten sind Abweichungen bis zu 1,50 m von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr.15, Nr.20 und Nr.25a und b BauGB)
4.1 Gestaltung von Grünflächen
4.1.1 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche Ö1
Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. mit Nr.20 und Nr.25b BauGB als Grünzugverbindung naturnah zu gestalten. Die Umgestaltung hat unter weitestgehend möglichem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes zu erfolgen. Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind mit den unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten auszuführen. Die Anlage von Aufenthaltsbereichen ist zulässig. Wege- und Flächenversiegelungen sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen, Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster, wassergebundenen Decken und/oder einem großporigen- bzw. offenfugigen Pflaster herzustellen.
4.1.2 Gestaltung der privaten Grünfläche P2
Der Gehölzbestand auf der privaten Grünfläche P2 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. mit Nr.20 und Nr.25b BauGB zu erhalten. Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume sowie Ergänzungspflanzungen sind mit den unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten auszuführen. Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist unzulässig.
4.1.3 Gestaltung der privaten Grünfläche P3
Die private Grünfläche P3 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. mit Nr.20 und Nr.25a BauGB naturnah zu gestalten. Auf der Fläche sind 2 Bäume zu pflanzen. Sämtliche Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten auszuführen. Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist unzulässig. Die Fläche ist gegen ein Befahren zu sichern.
4.2 Befestigung von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen
Alle privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sind gem. §9 Abs. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen, Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.
4.3 Eingrünung von privaten PKW-Stellplätzen
Auf den privaten Grundstücken sind PKW-Stellplätze gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a BauGB für je angefangene 5 Stellplätze mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum zu begrünen. Die Baumstandorte sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Baumscheiben von mindestens 10qm Größe zu versehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Die Anlage von Überfahrbaren Baumscheiben ist zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.
4.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen
Auf den privaten Grundstücken sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §1a BauGB je angefangene 400qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Mit zunehmender Grundstücksgröße ist pro 250qm zusätzlichem nicht überbaubarem Grundstücksanteil ein weiterer Laubbaum zu pflanzen.
4.5 Baumpflanzungen im Straßenraum
Baumpflanzungen im Straßenraum sind gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V. mit Nr.20 BauGB mit Laubbäumen vorzunehmen, Sämtliche Baumpflanzungen sind mit den unter Teil B Text -Pflanzenliste- aufgeführten Laubbaumarten auszuführen.
Für die zu pflanzenden Bäume sind gras-, stauden- oder strauchbewachsene Baumscheiben von mindestens 10qm Größe und einer Mindestbreite von 2m vorzusehen.
Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und die Bäume mit einem Anfahrschutz zu versehen.
Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.
4.6 Pflanzenlisten
Alle im Teil B Text festgesetzten Pflanzungen sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.25a und b BauGB mit den in den Pflanzenlisten aufgeführten heimischen und standortgerechten Pflanzenarten auszuführen. Die Pflanzung ist in den jeweils genannten Mindestqualitäten vorzunehmen.

Pflanzenliste für Baumpflanzungen:
Acer campestre - Feld-Ahorn / Acer platanoides - Spitz-Ahorn / Acer pseudoplatanoides - Berg-Ahorn / Alnus glutinosa - Rot-Erle / Betula pendula - Birke / Carpinus betulus - Hainbuche / Crataegus laevigata agg. - Weißdorn / Crataegus monogyna - Weißdorn / Fagus sylvatica - Rot-Buche / Fraxinus excelsior - Gemeine Esche / Malus domestica - Holz-Apfel / Pinus sylvestris - Kiefer / Populus tremula - Zitter-Pappel / Quercus petraea Trauben-Eiche / Quercus robur - Stiel-Eiche / Robinia pseudoacacia - Robinie / Salix caprea - Sal-Weide / Salix daphnoides - Reif-Weide / Sorbus aucuparia - Eberesche / Sorbus domestica - Elsbeere / Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere / Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde / Tilia tomentosa - Silber-Linde / Tilia vulgaris "Pallida" - Kaiser-Linde / Ulmus laevis - Flatter-Ulme / Ulmus minor - Feld-Ulme

Mindestqualitäten für Baumpflanzungen:
3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang von 18-20cm.

Pflanzenliste für Strauchpflanzungen:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel / Corylus avellana - Hasel / Euonymus europaea - Pfaffenhut / Genistra tinctoria - Färber-Ginster / Hippophae rhamnoides - Sanddorn / Ilex aquafolium - Stechpalme / Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche / Malus domestica - Holz-Apfel / Prunus padus - Traubenkirsche / Prunus spinosa - Schlehe / Rhamnus catharticus - Kreuzdorn / Ribes uva-crispa - Wilde Stachelbeere / Ribes alpinum - Wilde Johannisbeere / Rosa canina - Hunds-Rose / Rosa glauca - Hecht-Rose / Rosa omeiensis f. pteracantha - Stacheldraht-Rose / Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose / Rosa rubiginosa - Wein-Rose / Rosa rugosa - Kartoffel-Rose / Rosa tomentosa - Filz-Rose / Rubus fruticosus - Brombeere / Rubus idaeus - Himbeere / Sambucus nigra - Holunder / Sarothamnus scoparius - Besenginster / Salix caprea - Sal-Weide / Salix purpurea - Purpur-Weide / Vaccinium myrtillis - Blaubeere / Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Mindestqualitäten für Strauchpflanzungen:
verpflanzte Sträucher (Höhe 80 - 100cm) bzw. leichte Heister (Höhe 150 - 175cm)

In flächigen Strauchpflanzungen zulässige Kletterpflanzen:
Clematis montana - Anemonen-Waldrebe / Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe / Hedera helix - Gemeiner Efeu / Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt

5.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
hier: Artenschutz gem. §44 BNatSchG i. V. m. §9 (1) Nr. 20 BauGB
Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Maßnahmen im Plangebiet umzusetzen:
5.1 Vermeidung von Störungen und Individuenverlusten durch ökologische Baubegleitung
Im Rahmen der Abrissarbeiten von Gebäuden und Stützmauern sowie bei Baumfällungen ist zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen und damit die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange sicher zu stellen.
5.2 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
Auf den Grundstücken ist je neu errichtetem Wohnhaus ein Fledermauskasten In Form eines Flach- oder Tropfkastens aus Holzbeton aufzuhängen. Die Aufhängung kann an Bäumen (mittels Alu-Nagel) oder Gebäuden auf dem Grundstück oder in der näheren Umgebung erfolgen und ist jeweils im Herbst vor der Ausführung von Abriss- und/oder Fällarbeiten vorzunehmen. Vor einer ersten Ausführung dieser Arbeiten sind zwei Winterkästen aufzuhängen. Alle Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten.
5.3 Schaffung von Ersatzquartieren für europäische Vogelarten
Auf den Grundstücken ist je neu errichtetem Wohnhaus eine Nisthilfe für Höhlenbrüter und/oder Halbhöhlenbrüter aus Holzbeton aufzuhängen. Die Aufhängung kann an Bäumen oder Gebäuden auf dem Grundstück oder in der näheren Umgebung erfolgen. Alle Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:
Ein Abriss von baulichen Anlagen ist nur außerhalb der Brutzeiten vom 01. Oktober bis 14. März sowie außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01.Dezember bis 20. Februar zulässig (§44 BNAtSchG).

Die Fällung von Bäumen (§39 BNatSchG) und das Roden von Sträuchern und Gebüschen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. März zulässig und sollte dabei innerhalb eines kompakten Zeitfensters durchgeführt werden.

DARÜBER HINAUS WERDEN FOLGENDE, ALLGEMEIN ZU BERÜCKSICHTIGENDE HINWEISE GEGEBEN:
1. Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.
2. Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von Insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

6.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.3 Satz 1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)
6.1 Als Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen wird die gewachsene (natürliche) Geländeoberfläche im Bereich der Mitte des jeweiligen Erdgeschossfußbodens festgesetzt.
6.2 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.
6.3 Mit dem Bauantrag ist ein Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs einzureichen, in dem Höhenkoten des Geländes im Längen- und Breitenrasterma5 von ca. 10 m verzeichnet sind. Der Vermessungsingenieur hat eine Erklärung beizufügen, dass die natürliche (ungestörte) Geländeoberfläche aufgemessen worden ist.
6.4 Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Firsthöhe (FHmax) ist die Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfußbodens.

7.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
7.1 Lärmschutz
7.1.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm der "Bahnhofsstraße" (Landesstraße 29) und der Straße "Kründerberg" sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§2 Abs.3 LBauO M-V) die nach Tabelle 8 der DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile wie folgt zu gewährleisten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) erf'R in dB (A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches 2)
I	bis 55	30	/
II	56 - 60	35	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung) zusammen
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
7.1.2 Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden. Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße "erf. R'w, res" sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen. Dabei sind die erforderlichen Schalldämmmaße In Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.
7.1.3 Für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) und im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der oben genannten Straßen liegen, wird als Maßnahme der Grundrissgestaltung die Zuordnung zur lärmabgewandten Gebäudeseite festgesetzt.
Werden in im Lärmpegelbereich **III** liegenden Gebäuden Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet, so sind diese mit einer schallgedämpften Lüftung (Lärmschutzfenster) zu versehen (VDI-Richtlinie 2719).

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs.6 BauGB)
8.1 Bodendenkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01, 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.
8.2 Baumschutz
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz (Baumschutzsatzung) vom 25.05.2000.
8.3 Vermessungsmarken
Im Bereich des Bebauungsplangebiets befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt sind. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhe- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen. Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca.4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt die BauNVO 1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22.04.1993.

TEIL C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 LBauO M-V)

1.0 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
1.1 Dachform
Andere, als im Bebauungsplan festgesetzte Dachformen, sind in allen Baugebieten zulässig, sofern diese durch den Einbau von Solarenergieanlagen und/oder begrünte Dächer bedingt sind.
1.2 Fassaden
In allen Baugebieten sind für die Wandflächen der Hauptgebäude ein heller Putz, ein weißer oder hell geschlämmter Klinker als Fassadenmaterial vorzusehen, Holzbauteile sind in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren.
Als Fassadengrundton zulässig sind dabei die Farben RAL 1001 Beige, RAL 1013 Perlweiß, RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein, RAL 1019 Graubeige, RAL 7035 Lichtgrau, RAL 7040 Fenstergrau, RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß, RAL 9010 Reinweiß und RAL 9018 Papyrusweiß.
Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

2.0 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE UND WERBEANLAGEN
2.1 Werbeanlagen
Das Anbringen bzw. Aufstellen von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen dürfen eine Größe von 1qm nicht überschreiten. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.
2.2 Einfriedungen
In allen Baugebieten können für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50 m Höhe vorgesehen werden, Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.
2.3 Park- und Stellplätze
Die Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Schotterrasen oder Rasengittersteine) zu befestigen. Nach maximal 5 Stellplätzen in Reihe ist eine Unterbrechung von mindestens 2m vorzunehmen, die grünordnerisch zu gestalten ist. An Carports sind Rankbegrünungen vorzunehmen.

HINWEIS:
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß §86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach §84 LBauO M-V dar, die gemäß §84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 18.02.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 2 "Zinglingsberg" - 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

Es gilt die BauNVO 1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22.04.1993.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Binz vom 03.09.2015.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 11.09.2016 erfolgt.

Binz, den ..... - Der Bürgermeister -

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

Binz, den ..... - Der Bürgermeister -

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Zinglingsberg" - 1. Änderung und Ergänzung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.11.2015 bis zum 21.12.2015 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch, Donnerstag 08.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, Dienstag 08.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr sowie Freitag 08.00-12.00 Uhr nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 10.11.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, den ..... - Der Bürgermeister -

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Binz, den ..... - Der Bürgermeister -

5. Die Gemeindevertretung Binz hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.02.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den ..... - Der Bürgermeister -

6. Der Bebauungsplan Nr. 2 "Zinglingsberg" - 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie der Begründung wurde von der Gemeindevertretung Binz am 18.02.2016 beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Zinglingsberg" - 1. Änderung und Ergänzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Binz vom 18.02.2016 gebilligt.

Binz, den ..... - Der Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am ..... entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist gemoetrisch einwandfrei.

Rambin, den ..... - Vermesser (ÖBVI) -

8. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr.2 "Zinglingsberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den ..... - Der Bürgermeister -

9. Der Beschluss über den Bebauungsplan durch Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die Über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des §5 Abs.5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen.
Die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Zinglingsberg" ist am ..... in Kraft getreten.

Binz, den ..... - Der Bürgermeister -

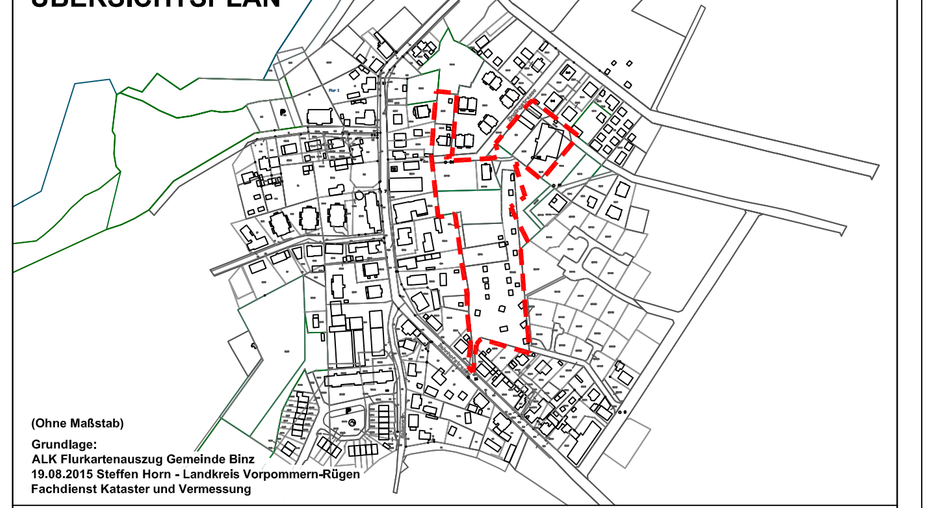
VERFAHRENSSTAND

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
☐	☐	■	■	■

Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über den Bebauungsplan Nr. 2 "Zinglingsberg"
1. Änderung und Ergänzung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung/ Umweltbericht

ÜBERSICHTSPLAN



(Ohne Maßstab)

OBER FREI RAUM PLANUNG
BÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GARTENARCHITEKTUR
DIPL.-ING. MATTHIAS OBER, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
ULMENWEG 11, 23942 DASSOW
TELEFON 03 88 26 - 8 65 90 FAX 038826 86 591 MAIL M.OBER@OBER-DASSOW.DE