

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) FESTSETZUNGEN (§ 12 (3) BauGB)
I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
I.1.1) Art der baulichen Nutzung
SO: Sondergebiete nach § 11 BauNVO, Gebiet für die Fremdenbeherbergung
 Das Sondergebiet dient der Fremdenbeherbergung sowie den dazugehörigen Anlagen zur sportlichen Betätigung, zur gesundheitlichen Betreuung sowie zur sonstigen Freizeitgestaltung der Urlauber, die das Gebiet nicht wesentlich stören.
 Im SO sind zulässig: Zulässig sind:
 - Hotel und Pensionsbetriebe, sonstige Beherbergungseinrichtungen für einen Bildungs- und/oder Gesundheitsurlaub,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen Freizeitgestaltung,
 - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
 - Stellplätze und Garagen für die durch die zweckentsprechende Nutzung des Gebiets verursachten Bedarf.

I.1.2) Stellplätze / Garagen (§ 23 (5) BauNVO)
 Garagen / Tiefgaragen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
I.2.1) Bauweise
a = Abweichende Bauweise
 Es gelten die Regeln der offene Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es sind Gebäude mit bis zu 75 m Länge zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Pflanzgebote für Einzelbäume
 Die festgesetzten Baumplanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm vorzunehmen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist jeweils die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
A 1 (vor Forsthaus)
 Auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Standorten sind 12 Einzelbäume in Gruppen aus folgender Artenauswahl zu pflanzen:
 Aesculus in Arten und Sorten (Kastanie) Betula in Arten und Sorten (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche) Ginkgo biloba (Ginkgo)
 Fraxinus in Arten und Sorten (Esche)
 Ilex aquifolium (Stechpalme) Platanus x acerifolia (Platane)
 Quercus in Arten und Sorten (Eiche) Sorbus in Arten und Sorten (Eberesche)
 Tilia in Arten und Sorten (Linde)
A 2 (im Park)
 Auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Standorten sind 25 Einzelbäume aus folgender Artenauswahl zu pflanzen:
 Aesculus in Arten und Sorten (Kastanie) Betula in Arten und Sorten (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche) Ginkgo biloba (Ginkgo)
 Fraxinus in Arten und Sorten (Esche)
 Ilex aquifolium (Stechpalme) Platanus x acerifolia (Platane)
 Quercus in Arten und Sorten (Eiche) Sorbus in Arten und Sorten (Eberesche)
 Tilia in Arten und Sorten (Linde)

Darüber hinaus ist ein Anteil von 30 % fremdländischer Gehölze zulässig.
I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Pflanzungen als Hochstamm 18-20 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 Die im Plan gekennzeichnete Fläche dient dem dauerhaften Erhalt des Gehölzbestandes. Ein Umbau der Artenzusammensetzung in Richtung eines standortgerechten Gehölzbestandes (insbesondere die Entnahme von Nadelgehölzen) ist zulässig.
I.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt zur Versickerung zu bringen. 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 unzulässig.

I.4) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V BauGB)
I.4.1) Dachform / -material
 Dächer von Gebäuden mit einem Vollgeschoss sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 35 bis 50 Grad, Dächer von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung von 15 bis 35 Grad auszuführen. Abweichend hiervon können eingeschossige Gebäudeteile ein begrüntes Flachdach mit einer Substratschicht von mind. 15 cm erhalten.
I.4.2) Giebeln / Dachschneitlinie
 Giebeln müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Bei Giebeln, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,5 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurück bleiben.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1, II.2) UND HINWEISE (II.3)
II.1) Bodendenkmäler
 Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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.
II.2) Denkmalschutz
 Im Plangebiet befinden sich Gebäude, die nach DSchG M-V als Baudenkmale geschützt sind. Die Gebäude sind im Bestand zu sanieren. Mit Baugenehmigungsantrag ist eine denkmalpflegerische Zielsetzung vorzulegen.
II.3) Werbeanlagen
 es gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Binz.

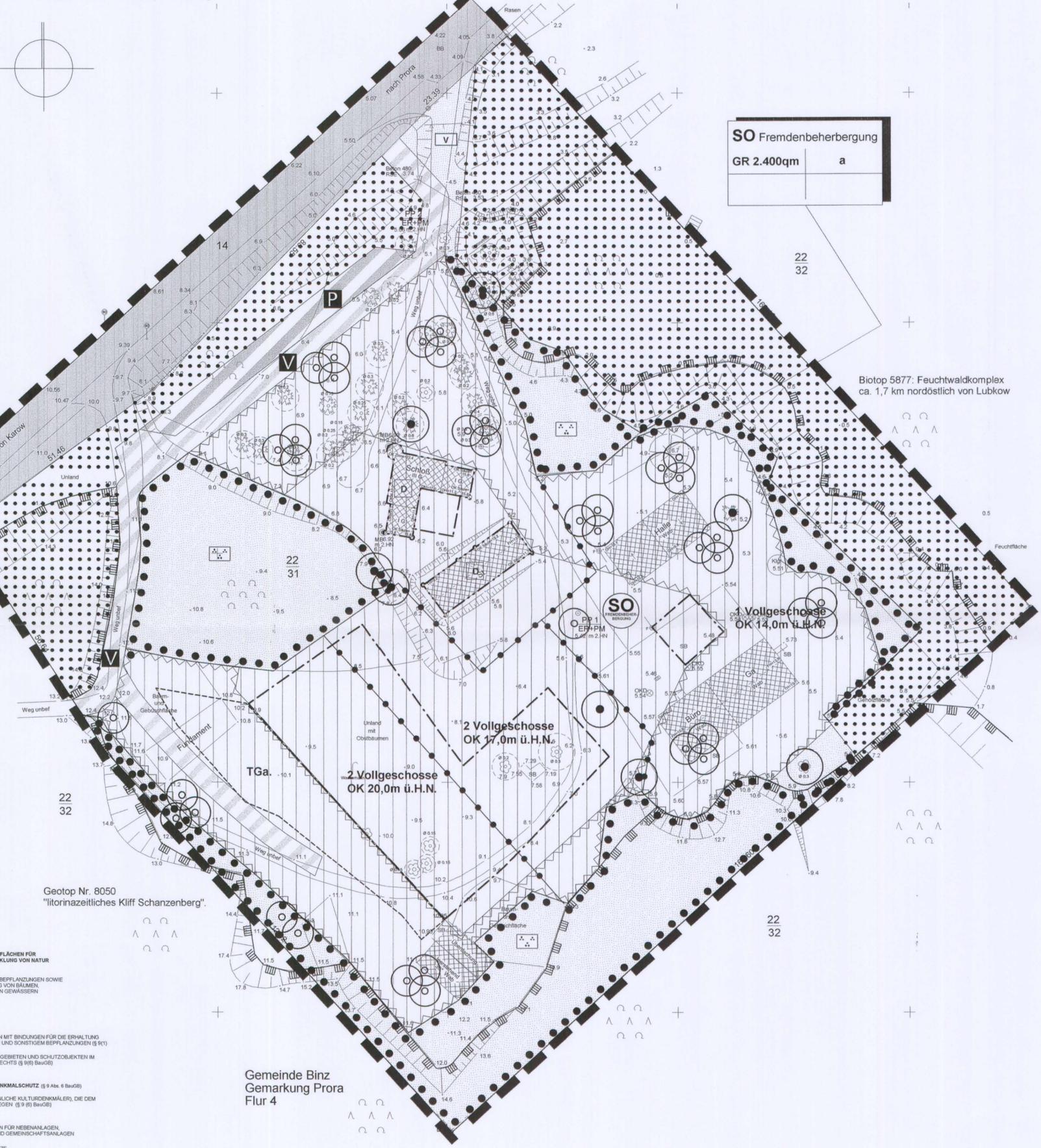
II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1, II.2) UND HINWEISE (II.3)
II.1) Bodendenkmäler
 Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und 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.
II.2) Denkmalschutz
 Im Plangebiet befinden sich Gebäude, die nach DSchG M-V als Baudenkmale geschützt sind. Die Gebäude sind im Bestand zu sanieren. Mit Baugenehmigungsantrag ist eine denkmalpflegerische Zielsetzung vorzulegen.
II.3) Werbeanlagen
 es gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Binz.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1, II.2) UND HINWEISE (II.3)
II.1) Bodendenkmäler
 Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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.
II.2) Denkmalschutz
 Im Plangebiet befinden sich Gebäude, die nach DSchG M-V als Baudenkmale geschützt sind. Die Gebäude sind im Bestand zu sanieren. Mit Baugenehmigungsantrag ist eine denkmalpflegerische Zielsetzung vorzulegen.
II.3) Werbeanlagen
 es gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Binz.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
01.04.01 SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO) hier: FREMDENBEHERBERGUNG	12.02.00 FLÄCHEN FÜR WALD
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 15 BauNVO)	13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9 (6) BauGB)
02.04.00 GR 2.600 qm GRÜNLÄCHE	13.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEM BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
02.08.00 PH 14 m u.H.N. FIRSHÖHE ÜBER H.N.	13.03.00 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 (6) BauGB)
3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)
03.01.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE	14.03.00 EINZELANLAGEN UNBEWEGLICHE KULTURDENKMÄLER, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 (6) BauGB)
03.05.00 BAUGRENZE	15. SONSTIGE PLANZEICHEN
03.04.00 BAULINIE	15.03.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)
6. VERKEHRSPHÄNEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	15.13.01 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)
06.01.00 VERKEHRSPHÄNEN FÜR DEN ÜBERÖRTHLICHEN VERKEHR	15.14.00 ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS hier: unterschiedliche Geschossigkeit, unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen
06.03.00 VERKEHRSPHÄNEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	15.08.01 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON ÜBERÖRTHLICHEN GEBÄUDEN FREI ZU HALTEN SIND, hier: Waldschneid. (§ 9 (6) BauGB)
ZWECKBESTIMMUNG	
VERKEHRSPHÄNEN MIT ZWECKBESTIMMUNG	
OFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	
09.01.00 GRÜNLÄCHE	
ZWECKBESTIMMUNG	
PARKANLAGE	
VERKEHRSGRÜN	

PLANZEICHUNG (TEIL A)



Geotop Nr. 8050
 "litorinazeiliches Kliff Schanzenberg".

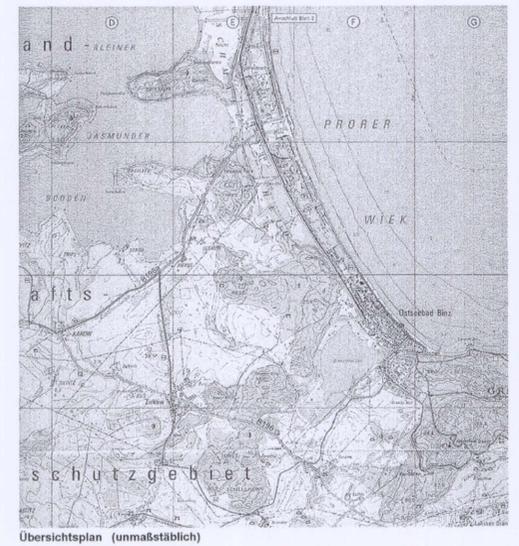
Gemeinde Binz
 Gemarkung Prora
 Flur 4

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.2002
 Ostseebad Binz, den 04.12.06 Bürgermeister
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 18.08.2006 wurde die Verschiebung mit den Erfordernissen der Raumordnung beauftragt.
 Ostseebad Binz, den 04.12.06 Bürgermeister
- 3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs am 28.02.2006 durchgeführt.
 Ostseebad Binz, den 04.12.06 Bürgermeister
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.2005 nach § 4 (1) frühzeitig informiert und mit Schreiben vom 18.07.2006 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Ostseebad Binz, den 04.12.06 Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2002 den Entwurf des Plans, befehlend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Ostseebad Binz, den 04.12.06 Bürgermeister
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 27.09.2006 bis zum 30.10.2006 während folgender Zeiten durchgeführt worden:
 - montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 15.30 Uhr,
 - dienstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr,
 - freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 15.09.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Ostseebad Binz, den 04.12.06 Bürgermeister
- 7) Die Gemeindevertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.11.2006 geprüft.
 Ostseebad Binz, den 04.12.06 Bürgermeister
- 8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 30.11.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Ostseebad Binz, den 04.12.06 Bürgermeister
- 9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausfertigt.
 Ostseebad Binz, den 04.05.2007
- 10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausfertigt.
 Ostseebad Binz, den 29.05.2007
- 11) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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 27.12.07 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 48 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 27.12.2007 in Kraft getreten.
 Ostseebad Binz, den 29.05.2007

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 15 "Forsthaus Prora".
 Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und § 66 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.11.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 15 "Forsthaus Prora", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur
 Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr.-Ing. Frank-Berthold Rath, Dipl.-Ing. Lars Hertel
 Waldhornstr. 25, 78131 Kallrotz
Uhlig, Rath & Partner

Gemeinde Ostseebad Binz
 Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 15

"Forsthaus Prora"
 Satzungsexemplar

Fassung vom 26.06.2006 / 09.10.2006
 Maßstab 1 : 500