

# SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 12 "Landseitiges Gewerbegebiet Prora".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Landseitiges Gewerbegebiet Prora", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO)

Abweichend von § 8(2) BauNVO sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme folgender Branchen: Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen- und -technik, Bau- und Gartenbedarf, Einrichtungshäuser. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern es sich um nicht innenstadtrelevantes Sortiment handelt.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt 12 m, gemessen über der erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes. Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich nicht auf technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten o.ä.).

### I.2) Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Abweichende Bauweise

a1: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 110m betragen darf.

a2: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 80m betragen darf.

### I.3) Grünordnungsmaßnahmen

Bestandteil aller festgesetzten Pflanzungen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren als Bestandteil der Maßnahme.

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Alle Bäume, die ohne Einschränkungen als zu erhaltend festgesetzt werden, sind bei Abgang im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang nachzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

E 1 Bedingter Erhalt von Bäumen. Im Falle einer Fällung ist der Baum durch Neupflanzung im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 16-18 cm innerhalb des Grundstücks zu ersetzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 1 Pflanzung von 26 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 16-18 cm, Baumart: Sorbus aucuparia (Eberesche).

A 2 Pflanzung von 15 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 16-18 cm, Baumart: Acer campestre (Feld-Ahorn).

Gehölzliste 1: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer).

### II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

#### 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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.

#### II.2) Waldabstandsbereich

Nach § 20 (1) Satz 1 Landeswaldgesetz ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Gemäß § 2 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) können z.B. für Garagen und Stellplätze sowie für Matsen, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen Ausnahmen zugelassen werden. Im Waldabstand zulässig sind nach § 4 WAbstVO M-V z.B. unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt, sowie Einfriedungen, Werbeanlagen etc. bis 2 m Höhe.

#### II.3) Anbauverbot Landesstraße

Nach § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV) dürfen außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

#### II.4) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gilt ergänzend folgende gemeindliche Satzung in der jeweils aktuellen Fassung: Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen).

#### II.5) Altlasten

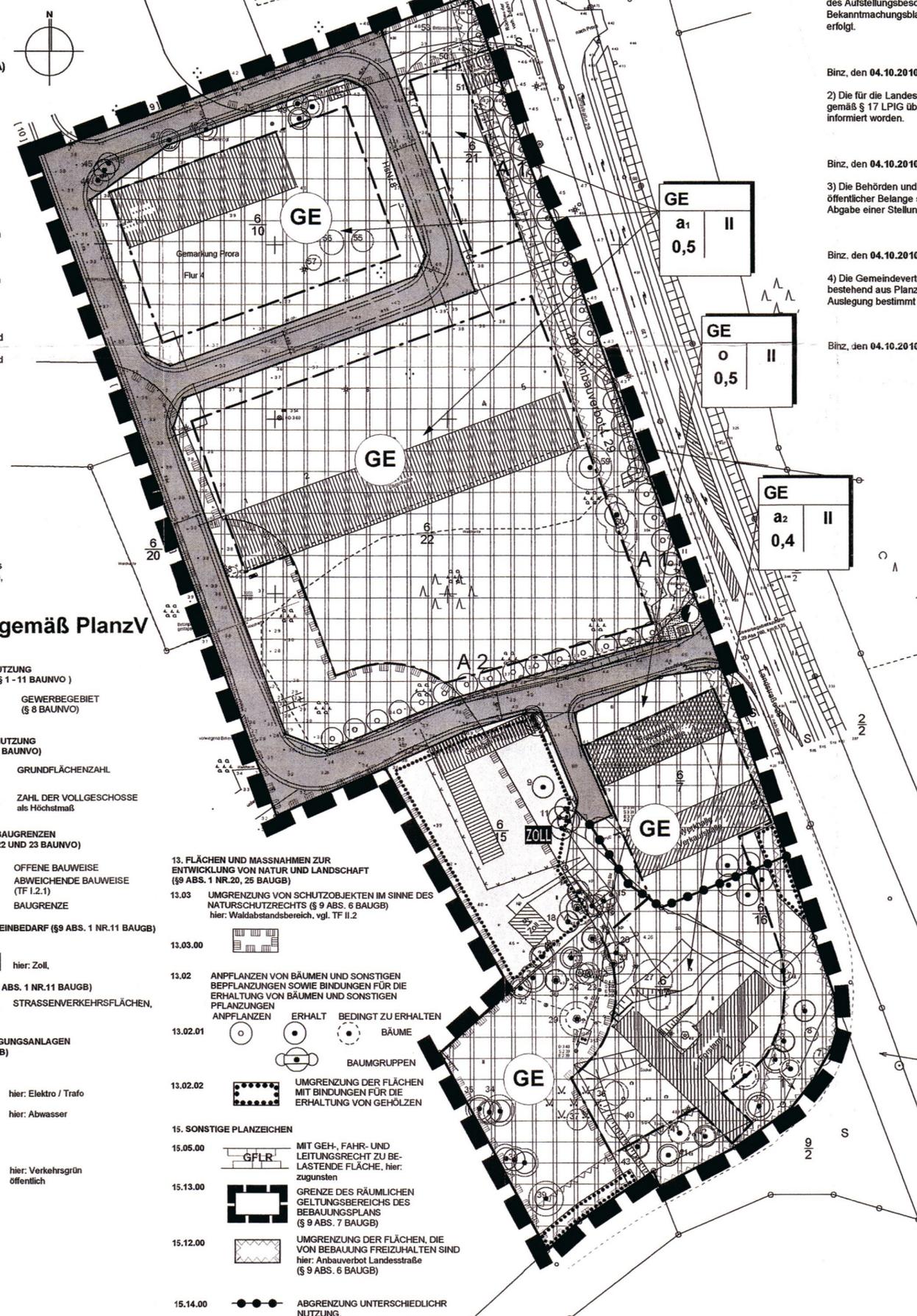
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

#### II.6) Artenschutz (§ 42 BNatSchG)

Bei späterer Realisierung der Planung ist nicht auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 42 BNatSchG berührt werden können, z.B. wenn sich geschützte Arten im Plangebiet neu ansiedeln. Im Einzelfall können Ausnahmegenehmigungen vom Artenschutz erforderlich werden. Die Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist jeweils in Vorbereitung von Baumaßnahmen durch den Bauherrn einzeln prüfen zu lassen.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



## LEGENDE gemäß PlanzV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.04.08		GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)
----------	--	----------------------------

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §16 BAUNVO)

02.05.00	Dezimalzahl z.B.: 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00	römische Zahl z.B.: II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB; §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00		OFFENE BAUWEISE
03.03.00		ABWEICHENDE BAUWEISE (TF I.2.1)
03.05.00		BAUGRENZE

### 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

4.01.00		hier: Zoll,
---------	--	-------------

### 6. VERKEHRSPHÄNEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

6.01.00		STRASSENVERKEHRSPHÄNEN,
---------	--	-------------------------

### 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§9 ABS. 1 NR.12, 14 BAUGB)

07.01.00		hier: Elektro / Trafa
		hier: Abwasser

### 9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.15 BAUGB)

09.01.00		hier: Verkehrsgrün öffentlich
----------	--	-------------------------------

### 13. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 NR.20, 25 BAUGB)

13.03 UMGRENZUNG VON SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: Waldabstandsbereich, vgl. TF II.2

13.03.00		
----------	--	--

### 13.02 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN PFLANZUNGEN

13.02.01		ERHALT BÄUME
		BEDINGT ZU ERHALTEN BÄUME
		BAUMGRUPPEN

### 13.02.02 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZEN

13.02.02		
----------	--	--

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE, hier: zugunsten
15.13.00		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.12.00		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND hier: Anbauverbot Landesstraße (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
15.14.00		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, hier: unterschiedliches Maß der Nutzung

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.11.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 20.12.1996 erfolgt.

Binz, den 04.10.2010  
Bürgermeister

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

Binz, den 04.10.2010  
Bürgermeister

3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 16.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 04.10.2010  
Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 28.11.1996 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 04.10.2010  
Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 12 Jandsseitiges Gewerbegebiet Prora mit Begründung vom 05.01.2010 bis zum 04.02.2010 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. 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 15.12.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 04.10.2010  
Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 08.04.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 04.10.2010  
Bürgermeister

7) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 23.09.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 04.10.2010  
Bürgermeister

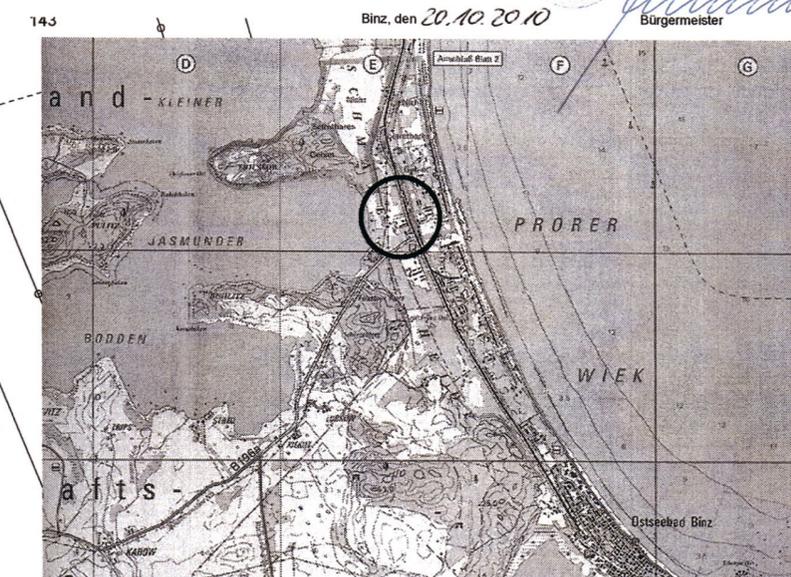
8) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgesetzt.

Binz, den 04.10.2010  
Bürgermeister

9) 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 20.10.2010 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 Schadensansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 20.10.2010 in Kraft getreten.

Binz, den 20.10.2010  
Bürgermeister



uhlig raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen**  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 12**  
**"Landseitiges Gewerbegebiet Prora"**  
**Satzungsfassung**