

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Binz vom 26.06.2003.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung der Gemeinde durch das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 22.07.2003 erfolgt.

Binz, 04.07.2005
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPBG beteiligt worden.

Binz, 04.07.2005
Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat am 26.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Critischen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Binz, 04.07.2005
Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 09.12.2004 bis zum 10.01.2005 während folgender Zeiten – montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 12.30 - 15.30 Uhr, dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr und freitags von 9.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 26.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, 04.07.2005
Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.12.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorkommern beteiligt.

Binz, 04.07.2005
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist am 04.07.2005 mitgeteilt worden.

Binz, 04.07.2005
Der Bürgermeister

7. Der B-Plan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) sowie die Critischen Bauvorschriften wurden am 30.06.2005 von der Gemeindevertretung Ostseebad Binz als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2005 gebilligt.

Binz, 04.07.2005
Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“, Gemeinde Ostseebad Binz wird hiermit ausgefertigt.

Binz, 04.07.2005
Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Critische Bauvorschriften/Plan und Begründung) für Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind Amtlich Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 11.07.2005 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 (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“, Gemeinde Ostseebad Binz ist am 11.07.2005 in Kraft getreten.

Binz, 11.07.2005
Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 01.12.2004 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.

Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.

Binz, 04.07.2005
Ort, Datum
Unterschrift

Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über den B-Plan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ - Planzeichnung - (Teil A) M 1:500



Textliche Festsetzungen – Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauVO)
sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr – Museum, Kunsthandwerk und -handel
SO Museum, Kunsthandwerk und -handel
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 - 20 BauVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
Bauhöhe – BH (Angabe über BH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO)
Baufelder 1: 5,2 m ü. NN
Baufelder 2: 4,5 m ü. NN
Baufelder 3: 4,5 m ü. NN
Baufelder 4: 4,5 m ü. NN
- Grundflächenzahl GRZ**
Für den gesamten Geltungsbereich gilt: GRZ = 0,15
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sowie Gärten und Carports gemäß § 12 BauVO ist nicht zulässig. Die zulässige Grundfläche darf nur mit untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO, die keine Gebäude sind, bis zu 50 v. H. überschritten werden.
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauVO)
sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr – Museum, Kunsthandwerk und -handel
SO Museum, Kunsthandwerk und -handel
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmenge ist ein Speicherstrom von 5 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 8 BauVO)
Die mit den Planzeichen 13 2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Arten (siehe Planzliste) zu ersetzen. Bei Ersatz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist folgendes zu beachten:
- Stammumfang 50 bis 80 cm: 1 Ersatzbaum mit einem Mindestumfang von 18 bis 18 cm in 1,0 m Höhe
- Stammumfang 80 bis 110 cm: 2 Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 18 bis 18 cm in 1,0 m Höhe
- für jeweils weitere 20 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 18 bis 18 cm in 1,00 m Höhe
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Umwelteinwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Als Betriebe sind nur solche nichtabstrahlenden Handwerks- und Handelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften inkl. Räumchen zulässig, deren mittlere Schalleitungspro-Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten flächenbezogenen Schalleitungspegel nicht überschreiten. Als Belegfläche zur Ermittlung der zulässigen Schalleitungspegel ist bei den Bauflächen die bebaubare Grundstücksfläche heranzuziehen.

Teilfläche	flächenbezogener Schalleitungspegel L _{wa} (dB(A))	
	tags	nachts
Baufelder 1	57	47
Baufelder 1, Freifläche 100 m²	62	40
Baufelder 2	80	40

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleitungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegenmaßnahmen (z.B. Lärmminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallabstrahlung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallabstrahlung muss die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleitungspegel mindestens ausgleichen. Die Freiflächen der Schank- und Speisewirtschaften des Baufeldes 1 sind westlich der baulichen Anlagen einzurichten. In den Wohnungen des Baufeldes 8 ist mindestens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.
Gemäß der Gerächemissionsrichtlinie M-V darf die Gesamt-Emissionsleistung der Räumchen 440 Stunden nicht überschreiten. Die Abfallanlage der Fischräucherei ist so zu gestalten, dass in einem Radius von 100 m um den Emissionsort die Wahrnehmungsfähigkeit von Gerüchen < 10% der Wahrnehmungsbetrag beträgt. Dabei dürfen keine abstrahlenden oder überleitet ausströmenden Gerüche auftreten.

Planzeichenerklärung

- SO** sonstiges Sondergebiet Museum, Kunsthandwerk u. -handel, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauVO
- GRZ 0,1** Anzahl der Vollgeschosse, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- BH** Grundflächenzahl, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- TH** Bezugshöhe (Angabe über BH), gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- OK** Traufhöhe (Angabe über BH), gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- Baulinie** Oberkante der baulichen Anlagen (Angabe über BH), gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- Baugrenze**, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO
- Straßenverkehrsfläche**, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO
- Straßenbegrenzungslinie**, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- private Grünflächen**, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Handel)
- Erhaltung von Bäumen**, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes LPB 3-5 - Lärmpegelbereich 3-5**, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**, gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Bäume, künftig fortfallend**

Örtliche Bauvorschriften

- Dächer**
a) Als Dachtragwerk für die Dächer der Hauptgebäude sind 40° - 50° zulässig.
b) Als Material für Dachneigungen der Hauptgebäude sind Pappe, Schiefer, Dachziegel oder -steine zulässig.
c) Farben für die Dächer:
- weinrot vergleichsweise wie RAL 3005
- ockrot vergleichsweise wie RAL 3009
- braunrot vergleichsweise wie RAL 3011
- kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 8015
- erbsgrün vergleichsweise wie RAL 7016
- schmutzgrün vergleichsweise wie RAL 7021
- signalgrün vergleichsweise wie RAL 6004
- Fassaden**
a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachkisten, Giebelfronten, Fachwerk usw.) sind zugelassen.
b) Farben für die geputzte Fassade:
- perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013
- hellbeige vergleichsweise wie RAL 1015
- cremeweiß vergleichsweise wie RAL 3011
- signalweiß vergleichsweise wie RAL 3003
- reinweiß vergleichsweise wie RAL 3010
- zulässig sind weitere Pastellfarben in helloblau und helloblau.
c) Farben für die Klinkerfassaden:
- hellbeige perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013
- hellbeige perlweiß vergleichsweise wie RAL 1015
- cremeweiß vergleichsweise wie RAL 3011
- signalweiß vergleichsweise wie RAL 3003
- reinweiß vergleichsweise wie RAL 3010
- zulässig sind weitere Pastellfarben in helloblau und helloblau.
- Kragtische oder große Farbtonen** sind für alle Baufelder nicht zugelassen.
Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkisten, Giebelfronten) sind in der Gestaltung zugelassen.
- Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien ist im Plangebiet zugelassen.

Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
1. **Hinweise zu Bodenfragen**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStoff M-V (GVB, M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 f.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und die Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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 Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Term schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStoff M-V angeht bergen und dokumentieren. Dadurch dass Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. **Immissionsschutz - Lärmpegelbereiche**
Die Außenbauteile der Gebäude müssen den Anforderungen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend der Festsetzungen des B-Planes genügen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße gelten für die gesamte Fläche eines Außenbauteiles. Der Nachweis der rechnerischen Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen (Außenwände, Türen, Fenster, Rollstulpläden, Lüftungseinrichtungen) ist nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 1, Gleichung 15 zu führen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zu dessen Grundfläche nach Tabelle 9 der DIN 4109:1989-11 zu korrigieren. Für Gebäude mit stichförmigen Raumböden von 2,5 m und Raumhöhen von mindestens 4,5 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB verwendet werden. Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Innenrauschpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.
3. **Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz**
Die aktuelle Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz - Baumschutzsatzung - ist zu berücksichtigen.

Hinweise/ Bestimmungen

Pflanzliste Baumarten:	Schwarzkiefer	Pinus nigra
	(Acer platanoides)	
	Sandbirke	(Betula pendula)
		(Quercus robur)
	Traubeneiche	(Quercus petraea)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)

Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“

Präambel
Beschluss –Nr.: 60-10-2005 vom 30. Juni 2005

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) i. B. GBl. I, S. 1371, geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ostseebad Binz die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Critischen Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorkommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Mai 1998 (GVB. M-V S. 468), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LbauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVB. M-V Nr. 17, S. 660) erlassen.

arno mill ingenieure
DPL-Ing. JPB-ARNO MILL BAULEITUNGSPLANUNG
MARKT 23 18528 BERGHEIM AUF RÜGEN
TELEFON 03938 - 21137 FAX 03938 - 20559

B-Plan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ Gemeinde Ostseebad Binz/ Rügen

Land	M-V	Bezugsystem Lage	42/83
Kreis	Rügen	Bezugsystem Höhe	HN 76
Gemeinde	Binz	Zachemerschicht	
Gemarkung	Prora		
Flur	7		
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format (mm)
Geschäfts-Nr.	2002.005	Blatt	(Anzahl) 1 (11)

- Satzungs-exemplar -
H. Kuntze