

VERFAHRENSVERMERKE

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

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

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

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

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

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) mit Schreiben vom _____ unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

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

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ mit Begründung vom _____ bis _____ während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz durchgeführt worden: montags, mittwochs und donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, dienstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr. 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 _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

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

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

8) Die 2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ mit Begründung vom _____ bis _____ während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz durchgeführt worden: montags, mittwochs und donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, dienstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr. 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 _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

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

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am _____ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

12) 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 ____ 2022 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 tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Binz, den ____ 2022 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen vom SO Ferienhausgebiet werden für den Änderungsbereich durch das WA2 ersetzt, die restlichen bisherigen Festsetzungen der 3. Änderung bleiben in Kraft.

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

1.1.1) Art der baulichen Nutzung

MU urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO
Entgegen § 6a (2, 3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Tankstellen im gesamten MU-Gebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 qm zulässig.

Im MU1 ist straßenseitig entlang der festgesetzten Baulinien eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.
Im MU2 ist eine Wohnnutzung unzulässig.

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im WA₁ sind entgegen § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen/Fremdenzimmer, auch in baulich untergeordneter Funktion gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig (§ 1 (6, 7) BauNVO).

Im WA₂ sind entgegen § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen/Fremdenzimmer, auch in baulich untergeordneter Funktion gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung nicht zulässig (§ 1 (6, 7) BauNVO).

Zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- Räume für die Berufsausübung freiberuflichen Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO).

Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

In der Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ sind Anlagen für Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke zulässig.

1.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) BauNVO)

a) Die GRZ darf mit unterirdischen Anlagen sowie mit Garagengeschossen, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern die das Maß der zulässigen baulichen Nutzung überschreitende Flächen intensiv begrünt werden (Stärke des durchwurzelbaren Aufbaus mind. 30 cm).

b) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses Geschoss auf mind. 90% der Außenwandlänge des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,2 m eingerückt ist und maximal 66% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.

1.2) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.2.1) Baugrenzen und Baulinien (§ 23 (3) BauNVO)

a) Baugrenzen dürfen um bis zu 2,0 m

- im WA₂ Ferienhausgebiet mit Vorbauten auf maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge,

- im WA₂ Ferienhausgebiet sowie im MU mit Balkonen auf maximal zwei Dritteln der jeweiligen Wandlänge überschritten werden; ausgenommen sind solche Baugrenzen, die unmittelbar entlang des Waldabstands verlaufen. In diesem Fall sowie im WA gelten die Regelungen nach § 23 (5) BauNVO.

b) Ein Zurückspringen von der Baulinie um bis zu 1,5 m auf jeweils maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge ist zulässig. Hinsichtlich eines Überschreitens gelten die Regelungen nach § 23 (5) BauNVO.

c) Tiefgaragen einschließlich der Bauwerke für Zufahrt / Zugang sowie unterirdische Garagengeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 0,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Waldabstandsbereich ist eine vollständige Überdeckung / Begrünung der Tiefgaragen / Garagengeschosse vorzusehen.

d) Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen als Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ein Abstand von 3,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen eingehalten wird. Im Waldabstandsbereich sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die keine Räume enthalten, die zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

1.2.2) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise; Gebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge darf höchstens 120 m betragen.

1.3) Grünordnungsmaßnahmen

1.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken im SO Ferienhausgebiet sind je angefangene 700 qm Grundstücksfläche zwei standortgerechte Bäume folgender Artenzusammensetzung und Pflanzqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind zu gleichen Teilen gemäß Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Pflanzliste 1: Bäume groß- / mittelkronig

- Pinus nigra nigra Schwarz-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 200-225
- Quercus petraea Trauben-Eiche, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Quercus robur Stiel-Eiche, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16

Pflanzliste 2: Bäume kleinkronig

- Acer campestre Feld-Ahorn, Ho, 3 x v, ew, mDB, 14-16 oder Sol, mehrstämmig, 3 x v, mDB, 300-350
- Betula pendula Hänge-Birke, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Malus sylvestris Wild-Apfel, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Quercus robur „Fastigiata Koster“ Säulen-Eiche, Ho, 3 x v, mDB, 14-16 oder Sol, 4 x v, mDB 300-350
- Sorbus aucuparia Eberesche, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Pinus nigra var. Pyramidata Säulen-Schwarz-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 175-200
- Pinus sylvestris Wald-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 200-225

1.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

In den Baugebieten anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind hier in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

1.4) Verkehrsflächen

1.4.1) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Breite von maximal 5,5m, zulässig. Sofern für ein Grundstück mehrere Grundstückszufahrten angelegt werden, müssen diese einen Abstand von 10 m aufweisen.

1.4.2) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFLR 1: Die Flächen des GFLR 1 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

GFLR 2: Die Flächen des GFLR 1 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sowie mit Fahrrecht zugunsten des STALU für Unterhaltungstechnik (z.B. Bagger) mit einer Tragfähigkeit von 40 t zu belasten.

1.5) Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1.5.1) passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) In dem Bereich des B-Plans müssen Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen und Ähnlichem folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges aufweisen:

- MU₁ TF 1 R'w,ges = 40 dB
- MU₁ TF 2 R'w,ges = 40 dB
- MU₁ TF 3 R'w,ges = 41 dB
- MU₂ R'w,ges = 41 dB
- WA R'w,ges = 34 dB

Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien gelten 5 dB höhere Anforderungen und für Büroräume und Ähnliches gelten 5 dB geringere Anforderungen an das gesamte Schalldämm-Maß.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden. Bei der Ermittlung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

b) Für die geplante Bebauung entlang der Proraer Allee sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von Proraer Allee abgewandten Gebäudeseite liegen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von ≤ 30 Grad auszuführen.

II.2) Fassaden

Im Bereich des WA₂ Ferienhausgebiet sind Fassaden als Lochfassaden zu gestalten. Die Summe der Öffnungen in der Fassade darf nicht mehr als 75 % der Fassadenfläche betragen. Die Fassaden sind durch Veranden, Loggien und Applikationen wie Lisenen, Friese und Gesimse plastisch je nach Geschossanzahl deutlich in eine untere Zone (Sockel, Erdgeschoss), eine mittlere Zone und eine obere Abschlusszone mit Trauf- und / oder Dachgeschoss zu gliedern; bei dreigeschossigen Gebäuden können die beiden Obergeschosse zusammengefasst werden.

II.3) Balkone

Im Bereich des WA₂ Ferienhausgebiet sind Balkone, Loggien und Veranden sind nur zulässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden. Abweichend von Satz 1 können Balkone zugelassen werden.

a) die mit einer Tiefe von maximal 0,4m als horizontal die Fassade gliederndes Element ausgebildet sind oder

b) die zwischen zwei giebelständigen Vorbauten (Seitenrisalite) eingespant sind.

Vorbauten entsprechend Satz 1 müssen von den seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers mindestens 0,5 m eingerückt werden und sind ihrer Gestalt nach

- aus putzstichtigem, hell gestrichenem Mauerwerk oder
- als dunkelgrau oder anthrazit gestrichener Metallskelettbau oder
- als Holzskelettbau in hellen Anstrichen auszuführen.

Es sind gliedernde, geschossverbindende vertikale Elemente mit einem horizontalen Abstand von maximal 5,0m vorzusehen. Die Gliederung ist in gleichem Material bis auf den Boden durchzuführen, alternativ kann die Erdgeschosszone des Vorbaus in Stein ausgeführt werden.

III) HINWEISE

III.1) Bodendenkmale

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.

SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Binz

über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Alte Gärtnerei / MZO".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, und nach § 86 LBAuO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei / MZO" erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise (vgl. TF I.2.2)

— Baugrenze
— Baulinie

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Bildung Flächen für den Gemeinbedarf hier: Bildung

LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald
- umzuwandelnde Waldfläche (nachrichtlich)
- anzupflanzender Wald

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen öffentlich mit Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich
- Verkehrsbenutzter Bereich
- Fußgängerbereich
- Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- öffentlich

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen Erhaltung
- Bäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- von baulichen Anlagen frei zu haltende Flächen, hier: Waldabstandsbereich nach § 20 LWaldG, vgl. TF I.2.1 c und d
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtsplan unmaßstäblich

U[m]s| Stadtstrategien

Leibnizstraße 15 04105 Leipzig Tel. 0341 9705376

Ostseebad Binz

4. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 9

"Alte Gärtnerei / MZO"

Fassung vom 29.06.2017, Stand 19.09.2022

Maßstab 1:1000