TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

I.1.1) **SO** 1 Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier: Sondergebiet „Tourismus und Wohnen"
Das Sondergebiet „Tourismus" gleichwertig touristischen Nutzungen und dem Wohnen.
Zulässig sind:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienhäuser/Ferienwohnungen,
- Wohngebäude,- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ausnahmsweise sind zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

I.1.2) Im **SO** 1 Sondergebiet „Tourismus" ist pro vollendete 200 qm Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

I.1.3) **SO** 2a und b: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung"
Das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung" dient der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Ferienwohnung gesichert werden sollen.
Zulässig sind in Teilfläche a und b:
- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung/Ferienwohnung in Wohngebäuden,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind in Teilfläche a und b zulässig:
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe.

Darüber hinaus sind in Teilfläche b ausnahmsweise zulässig:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienhäuser/Ferienwohnungen.

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
a = abweichende Bauweise.
Gebäude sind als Einzelhäuser mit gesetzlich vorgeschriebenem Grenzabstand zu den vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer Gebäudelänge von bis zu 18 m zu errichten.
Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden, wenn in jeder Doppelhaushälfte nur jeweils eine Wohnung ist.

I.3) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
I.3.1) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Stellplatzanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Stellplätze, die rechtwinklig zur Straße in unmittelbarer Verlängerung einer Zufahrt nach I.4 angeordnet sind.

I.3.2) von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 (6) BauGB)
In der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt, sowie Einfriedungen, soweit sie nicht höher als 2 m sind, zulässig.
Ausnahmsweise können Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen zugelassen werden.

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Grundstückszufahrten sind nur bis zu einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf demselben Grundstück müssen mindestens 7,0 m auseinander liegen.

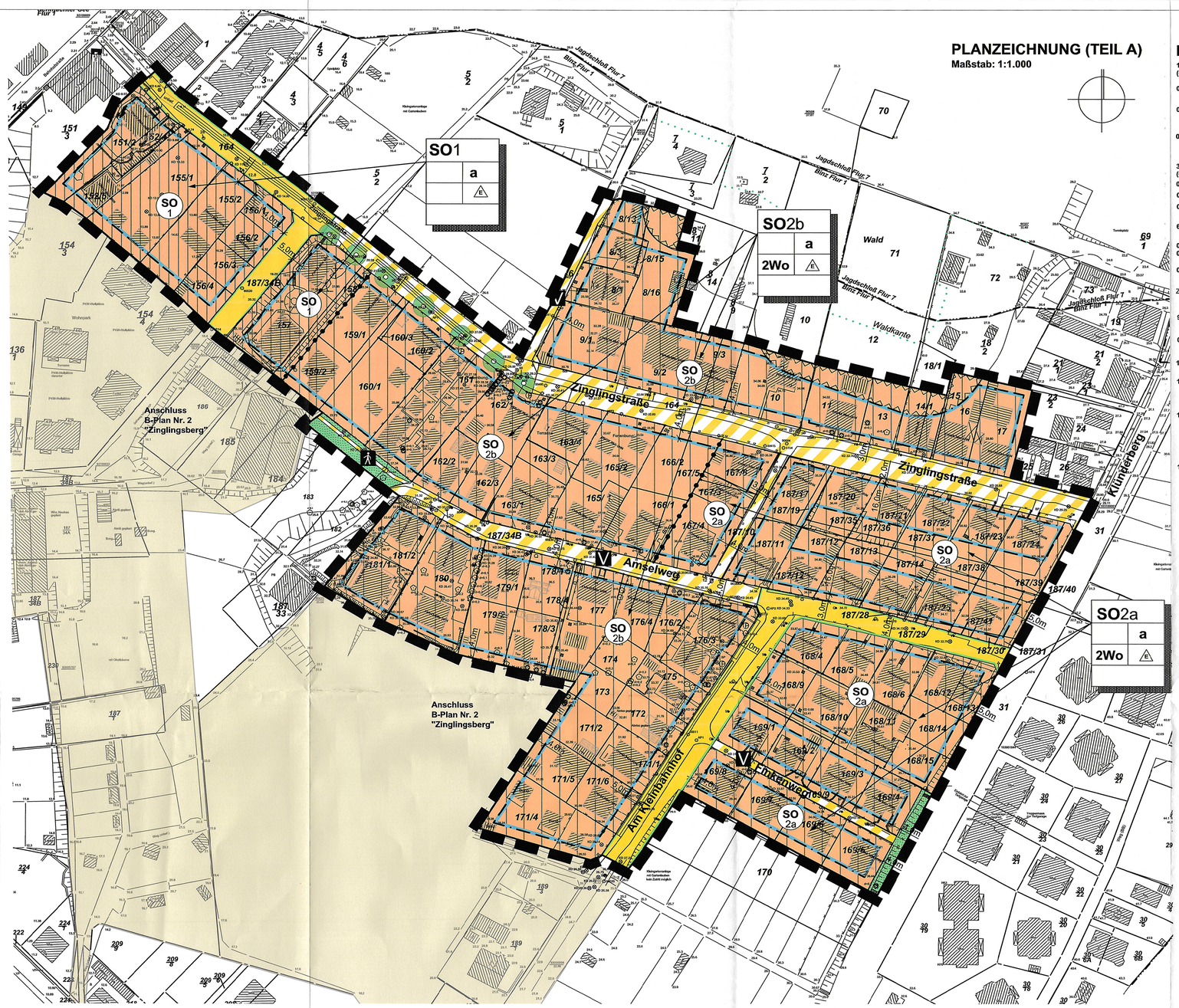
II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1-2) gem. §9 (6) BauGB

II.1) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.2) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen),
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung),
- Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz (Werbeanlagensatzung).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab: 1:1.000



LEGENDE gemäß PlanZV

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

01.04.01 SO 1 — SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Tourismus und Wohnen

01.04.02 SO 2 — SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Wohnen mit Beherbergung

01.05.00 2 Wo — BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB); hier: max. 2 Wohneinheiten / Wohngebäude zulässig

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

03.03.00 a — ABWEICHENDE BAUWEISE

03.05.00 — BAUGRENZE

03.01.01 E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.01.00 / 06.02.00 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (öffentlich) mit STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

06.03.00 — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (öffentlich)

ZWECKBESTIMMUNG: V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

FUSSGÄNGERBEREICH

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

09.00.00 — GRÜNANLAGE (öffentlich), hier parkartiger Grünstreifen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.08.00 — UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEND SIND (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: 30 m Waldabstand

15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.14.00 — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART DER NUTZUNG (Z.B. § 1 ABS. 4)

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2015 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Übersichtsplan unmaßstäblich

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **31.01.2013.** Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **18.03.2013** erfolgt.

Binz, den 21.10.2015 Bürgermeister

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

Binz, den 21.10.2015 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am **05.11.2014** durchgeführt.

Binz, den 21.10.2015 Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **23.12.2014** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 21.10.2015 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung vom **06.01.2015** bis zum **05.02.2015** 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 **02.12.2014** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 21.10.2015 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **25.06.2015** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 21.10.2015 Bürgermeister

7) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **25.06.2015** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 21.10.2015 Bürgermeister

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

Binz, den 21.10.2015 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 10.11.15 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 ist mit Ablauf des 10.11.2015 in Kraft getreten.

14.12.2015
Binz, den 21.10.2015 Bürgermeister

redaktionell geändert am 14.12.2015

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz
einfacher Bebauungsplan Nr. 26
"Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte"
Satzung

Fassung vom 17.06.2014, Stand 03.03.2015 Maßstab 1:1000