

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Entgegen § 4 (2) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig und Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

Entgegen § 4 (3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.2.1) Überschreitung Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe (OK) darf mit technisch bedingten Bauteilen (Kaminen, Antennen / Masten, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

I.2.2) Überschreitung Anzahl Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (6) BauNVO)

Über das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Maß hinaus ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem / flach geneigtem Dach ausgeführt wird, das max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2.3) Grundflächen (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

I.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.3.1) Überschreitung Baugrenze (§ 23 (3) BauGB)

Die Baugrenze darf um bis zu 2,0 m mit Balkonen überschritten werden.

I.4) Höhenlage

I.4.1) Höhenlage Erdgeschoss (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf auf einer Höhenlage von maximal 4,1 m HN liegen. In den Baufeldern 3 und 4 sind Wohnungen sowie Aufenthaltsräume in Wohnungen unterhalb des Erdgeschosses unzulässig.

I.5) Grünordnungsmaßnahmen

I.5.1) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. 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 dabei unzulässig.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1) gem. § 9 (6) BauGB und HINWEISE

II.1) Bodendenkmäler

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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege 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) 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.3) 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).

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **05.07.2018**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **06.07.2018** erfolgt.

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

3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **19.07.2018** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung vom **31.07.2018 bis 03.09.2018** während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz:

- Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr,
- Dienstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr,
- Freitag 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 **19.07.2018** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **15.11.2018** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am **15.11.2018** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 07.12.2018



Bürgermeister

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

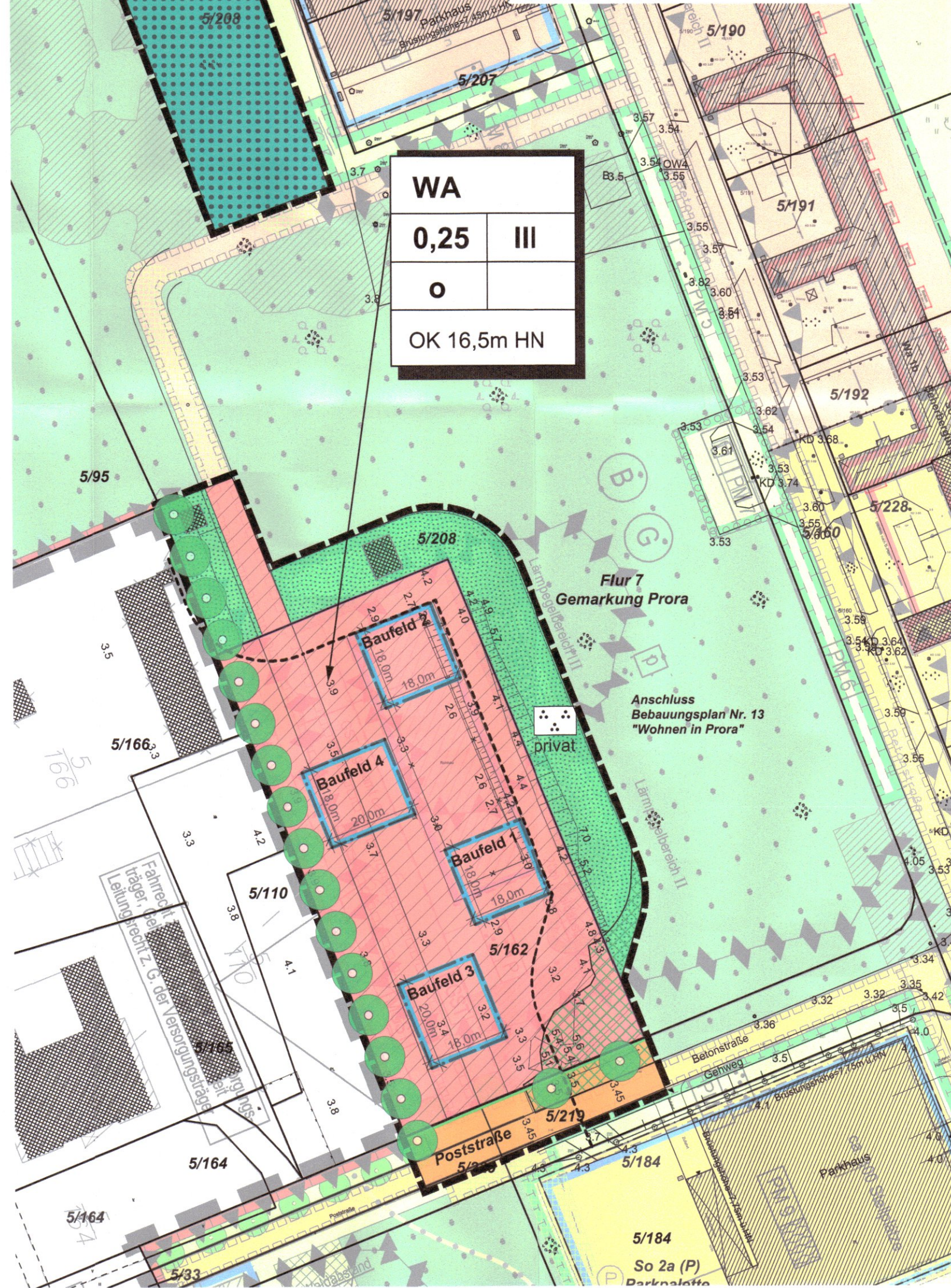
Binz, den 07.12.2018



Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Binz

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnanlage Poststraße 14A" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.11.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnanlage Poststraße 14A", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB ; § 1 - 11 BAUNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

0,25

Grundflächenzahl als Höchstmass

III

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

O

offene Bauweise

OK 16,5 m HN

Gebäudehöhe als Höchstmass in Metern HN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 und 23 BAUNVO)



Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)



Straßenverkehrsflächen



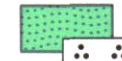
Straßenbegrenzungslinie



(auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)



Grünflächen

hier: - Parkanlage privat

12. FLÄCHEN FÜR WALD

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BAUGB)



Flächen für Wald mit Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V



umzuwandelnde Waldflächen

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)

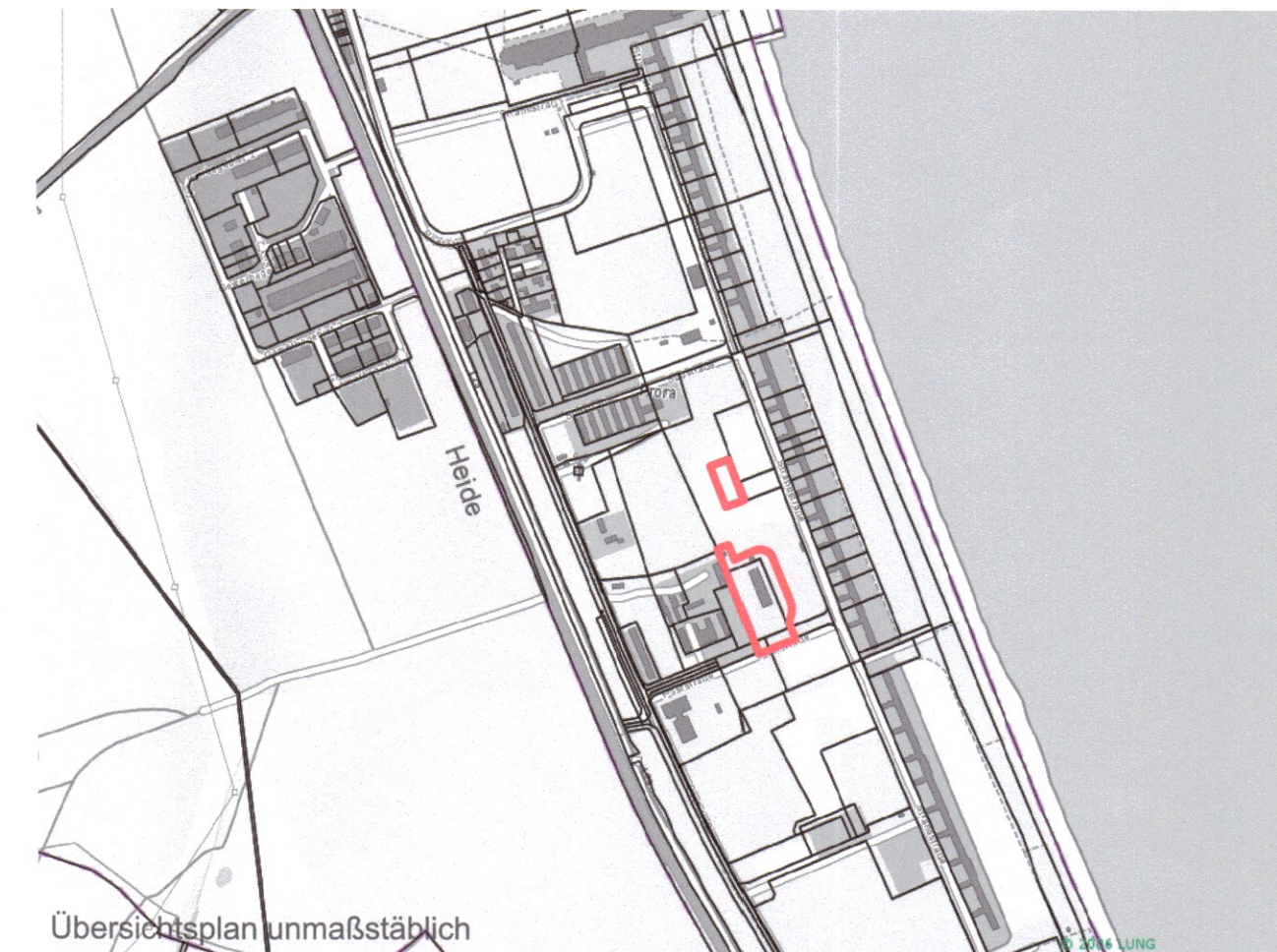


Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23

"Wohnanlage Poststraße 14A"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 08.05.2017, Stand 05.09.2018

Maßstab 1:1000