VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **15.12.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **22.12.2015** erfolgt.

Binz, den 02.05.2017 Bürgermeister

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

Binz, den 02.05.2017 Bürgermeister

3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **05.01.2017** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 02.05.2017 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2017 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt

Binz, den 02.05.2017 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung vom **17.01.2017 bis 17.02.2017** 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 Aus- legung ist mit dem Hinweis, das Beden- ken und Anregungen während der Aus- legungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können as Bekanntmachung am **22.12.2016** im Amtlichen Bekannt- machungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 02.05.2017 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **06.04.2017** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 02.05.2017 Bürgermeister

7) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **06.04.2017** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 02.05.2017 Bürgermeister

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

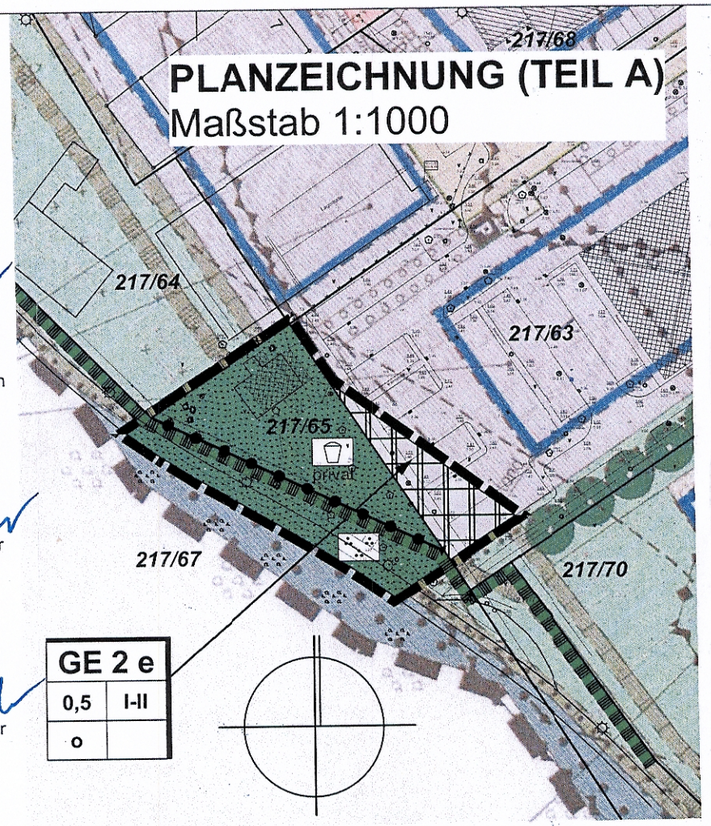
Binz, den 02.05.2017 Bürgermeister

9) Die Satzung der 4. vereinfachten Änderung 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 30.5.2017 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 Entschädi- gungsansprüchen (§44 BauGB) hinge- wiesen worden.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Ablauf des 30.5.2017 in Kraft.

Binz, den 02.05.2017 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

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

Gewerbegebiete, (§ 8 BauNVO)
hier: eingeschränktes Gewerbegebiet

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

0,5 Grundflächenzahl
I-II Anzahl der Vollgeschosse

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

o offene Bauweise

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, hier
Parkanlage (hier: öffentlich)
privat Spielplatz (hier: privat)

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

Umgrenzung von Schutzge- bieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

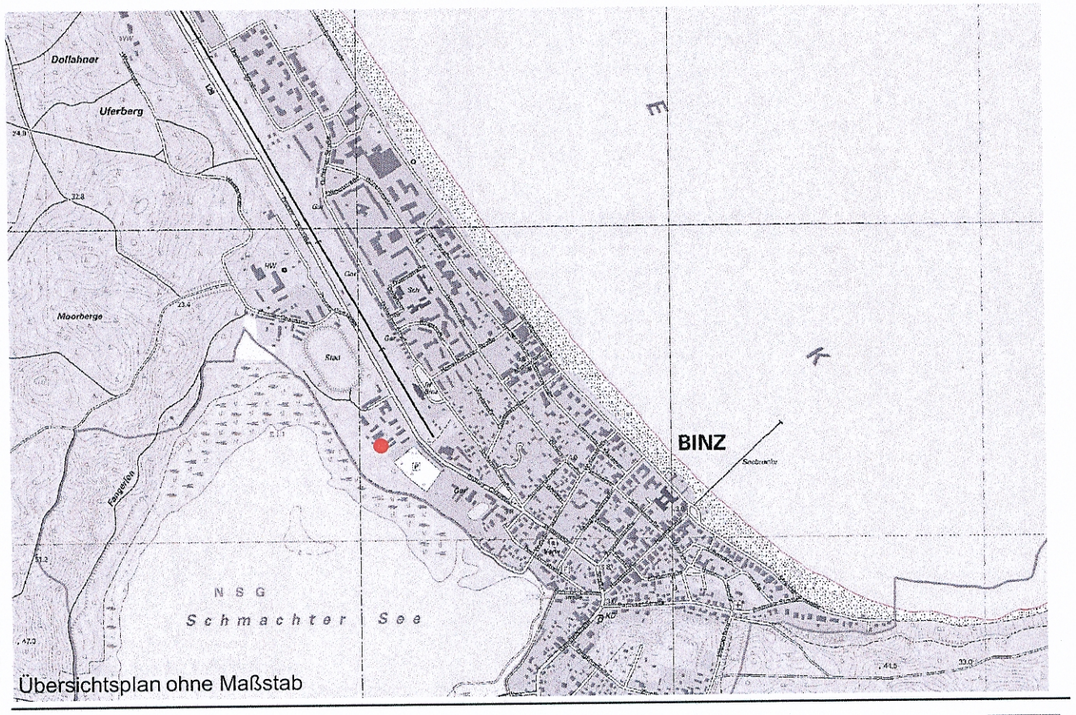
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Binz

über die vereinfachte 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 "An der Proraer Chaussee" nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.04.2017 folgende Satzung über die vereinfachte 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 "An der Proraer Chaussee", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.



Übersichtsplan ohne Maßstab

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**

Ostseebad Binz
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans
Nr. 10
"An der Proraer Chaussee"
nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 14.10.2016, Stand 17.02.2017 Maßstab 1:1000

TEIL B - TEXT

Änderungen in Kursiv und Fett

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§4,6 u.11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA (§4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. ~~Die Ausnahme "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" ist gem. §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.~~

1.2 Mischgebiete – MI (§6 BauNVO)
In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die Nutzungen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten im Sinne des §6 Abs.2 Nr.8 BauNVO" nicht zulässig. Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet MI 4 ist gemäß §1 Abs.7 Nr.1 BauNVO die Wohnnutzung nur im 2. Geschoss und im Dachgeschoß zulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiete – SO (§11 Abs.3 BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" ist die Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit folgenden Verkaufsflächenanteilen :
- ein Lebensmittelmarkt mit 650qm Verkaufsfläche und Shop-in-Shop-Bereich mit 70qm Verkaufsfläche
- ein Markt f. Waren d. täglichen Bedarfs mit 600qm Verkaufsfläche
- ein Getränkemarkt mit 430qm Verkaufsfläche

sowie Dienstleistungseinrichtungen und nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig.

1.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1e bis GE 3e sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Desweiteren sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig (§1 Abs.9 BauNVO). Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
2.2: Im Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von den in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen um maximal 50% überschritten werden; weitere Überschreitungen sind unzulässig.

3.1 Bauweise (§22 BauNVO)
In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von über 50m zulässig.

3.2 Baulinien und Baugrenzen (§23 BauNVO)
In den Baugebieten sind Abweichungen bis zu 1,50m von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente, wie (Balkone, Treppen, Loggien, Erker oder Terrassen), bedingt sind.

4.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß §12 Abs.6 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig. Zugänge und Zufahrten sind davon ausgenommen.

5.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §1a BauGB); ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

5.1 Für die Anpflanzung von Bäumen im WA-Gebiet sind Arten gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität 3mal verpflanzter Hochstamm oder Stammbusch mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 zu erfolgen.

5.2 Auf den Maßnahmeflächen M2 ist die bestehende Vegetation auf Dauer zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Beräumte Flächen sind mit Landschaftsrasen und Gebüschgruppen typischer Waldrand-Gehölze zu begrünen.

5.3 Die Anpflanzungen von Baumreihen im Verlauf der Proraer Chaussee innerhalb der Flächen für Verkehrsgrün bzw. der öffentlichen Grünflächen sind wahlweise mit Quercus robur (Stieleiche) oder Betula verrucosa (Sandbirke) vorzunehmen. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20cm zu erfolgen.

5.4 Für die Anpflanzung der Bäume am Bahnhofsvorplatz sind wahlweise Tilia cordata (Winterlinde) oder Aesculus hippocastanum (Roßkastanie) zu verwenden. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20 cm zu erfolgen.

5.5 Für die Anpflanzung der Baumreihen auf den Grünzügen zwischen Proraer Chaussee und dem südwestlichen Plangebietsrand sind wahlweise Prunus padus (Traubenkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) oder Acer platanoides (Spitzahorn) zu verwenden. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20cm zu erfolgen.

5.6 Die auf dem öffentlichen Parkplatz an der Proraer Chaussee bestehenden Baumhecken sind zu erhalten. Punktueller Fortfall einzelner Gehölze ist zulässig, sofern dieser durch die Schaffung nötiger Zufahrten für die Erschließung des Parkplatzes bedingt ist. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20cm zu erfolgen.

5.7 Die festgesetzten Pflanzgebote in den Gebieten MI 1, MI 2 und GE 2e sind als Laubgehölzhecken heimischer Arten zu erfüllen.

5.8 An der Parkpallette ist eine Fassadenbegrünung mit stark wachsenden Arten vorzunehmen.
Artenauswahl: Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis (Waldrebe), Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe), Hedera helix (Gewöhnlicher Efeu), Lonicera (Geißblatt), Polygonum aubertii (Schling-Knöterich).

5.9 Die grünordnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Teil C, Pkt.2.3) ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum vorzunehmen.
Im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" ist für die Unterbrechung der Stellplätze jeweils ein hochstämmiger Laubbaum wahlweise der Arten Prunus padus (Traubenkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) oder Acer platanoides (Spitzahorn) zu verwenden.

6.0 SICHTDREIECKE (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

6.1 In den festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten.

7.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

7.1 Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen ist der jeweils nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt über HN im Bereich der Mitte des Erdgeschossfußbodens.

7.2 Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Firsthöhe (FHmax) ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

8.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

8.1 Schalldämmung der Außenbauteile
Mischgebiete MI1, MI2, MI3, MI4, MI5 und Sondergebiet SO sowie allgemeines Wohngebiet WA:
Zum Schutz vor Verkehrslärm der Landesstraße L 29 und der Dollahner Straße sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen die nach Tabelle8 der DIN 4109 erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich in dB(A)	erford. bewertes Schalldämmß der Außenbauteile 1) erR' dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürorräume und ähnliches 2)
Lärmpegelbereich II	56 bis 60	35	30
Lärmpegelbereich III	61 bis 65	35	30
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70	40	35
Lärmpegelbereich V	71 bis 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur eines untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

8.2 Für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§2 Abs.3 LBauO M-V) und im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der oben genannten Straßen liegen, sind im Rahmen der Hochbauplanung zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung der baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen (max Lärmpegelbereich II) oder Lärmschutzfenster (VDI-Richtlinie 2719). Werden in Gebäuden Aufenthaltsräume straßenseitig im Lärmpegelbereich III liegend angeordnet, so sind diese mit einer schallgedämpften Lüftung zu versehen (VDI-Richtlinie 2719).

8.3 Für das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" ist die Warenanlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.

9.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1 Erhaltung baulicher Anlagen (§172 BauGB)
Der Abbruch, der Rückbau und die Änderung des mit E gekennzeichneten Bahnhofsgebäudes bedürfen gem. §172 Abs.1 BauGB der Genehmigung.

10.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs.6 BauGB)

10.1 Denkmalschutz
10.1.1 Bodendenkmale
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3 DSchG M-V).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10.2 Gewässerschutz
In dem 100-m-Gewässerschutzstreifen dürfen gemäß §19 LNatG M-V bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können für Vorhaben, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind, gemäß §19 Abs.3 LNatG M-V erteilt werden. (siehe Begründung Pkt.2.4)

10.3. Baumschutz
Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz – Baumschutzsatzung vom 25.05.2000.

10.4 Abstand baulicher Anlagen zum Wald (§20 LWaldG M-V)
Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.
Die Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes bis 30m wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt. (sh. PLanzeichnung und Begründung)

10.5 Vermessungsmarken
Im Bereich des Bebauungsplangebiet befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt sind. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhe- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen. Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca.4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt die BauNVO 1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22.04.1993.

PFLANZLISTE 1

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Malus spec. (Apfel in Sorten)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus spec (Birne in Sorten)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (in Sorten)

TEIL C

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 LBauO M-V)

1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dachform und Dacheindeckung
Andere, als im Bebauungsplan festgesetzte Dachformen, sind in allen Baugebieten zulässig, sofern diese durch Solarenergieanlagen und begrünte Dächer bedingt sind.

1.2 Fassaden
1.2.1 In allen Baugebieten ist für die Wandflächen der Hauptgebäude ein heller Naturstein oder ein heller Putz als Fassadenmaterial vorzusehen. Holzbauteile sind in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
1.2.2 An allen Gebäudeseiten, an denen ein unmittelbarer Bodenschluss möglich ist, sind Rankbegrünungen vorzusehen, sofern dies die notwendigen Öffnungen in der Fassade zulassen.
1.2.3 Die Fassaden der Gebäude sind alle 20m durch einen mindestens 3m breiten Fassadenabschnitt gegliedert werden, welcher in seiner Gesamtheit vom Sockel- bis einschließlich Firstbereich 1m hinter die Fassadenflucht des Hauptbaukörpers zurückspringt und sich gestalterisch von der übrigen Fassade z.B. durch Materialwechsel absetzt.

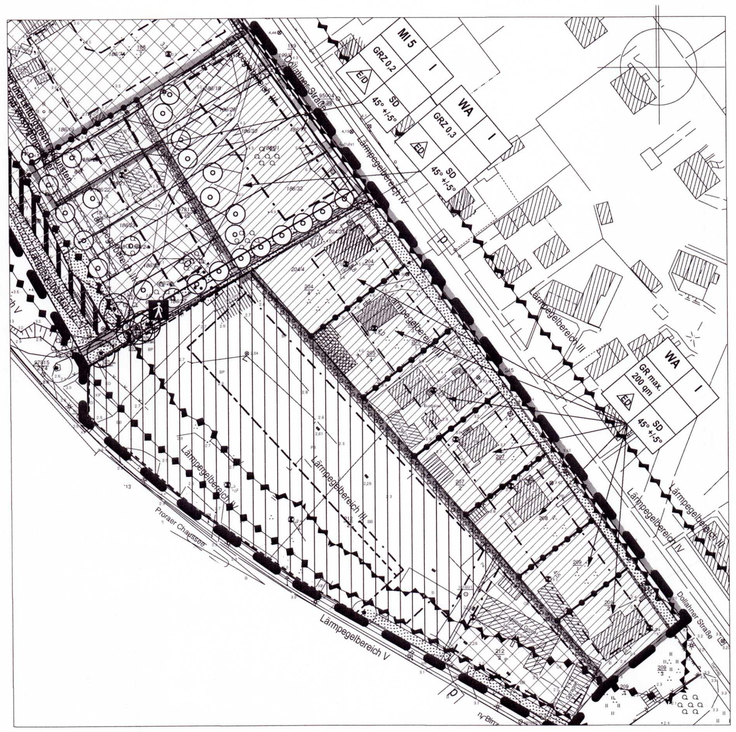
2.0 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE UND WERBEANLAGEN

2.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, sofern sie eine Größe von 1,5qm nicht überschreiten. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.

2.2 Einfriedungen
In allen Baugebieten können für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50m Höhe vorgesehen werden. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

2.3 Park- und Stellplätze
Die Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Schotterrasen oder Rasengittersteine) zu befestigen. Nach maximal 8 Stellplätzen in Reihe ist eine Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen, die grünordnerisch zu gestalten ist (sh. Pkt.5.9). An Carports sind Rankbegrünungen vorzunehmen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab: 1:1.000



LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
01.01.03 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)
01.02.02 MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.05.00 GR max. 200 qm GRUNDFLÄCHE
02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
03.02.00 o OFFENE BAUWEISE
03.05.00 BAUGRENZE
03.01.02 E,D. NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
06.03.00 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
FUSSGÄNGERBEREICH

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
09.00.00 PARKANLAGE ALS ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

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)
13.2.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
ANPFLANZEN BÄUME
ERHALTUNG

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.05.00 MIT GEH-, FAH- UND LEITUNGSRECHT/NTEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER (HINTERLIEGER) /N BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigter siehe Einzelfrieb (§ 9 BS. 1 NR. 21 BAUGB)
15.06.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 BS. 1 NR. 24 BAUGB); hier: Lärmpegelbereiche
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Z.B. § 1 ABS. 4. § 16 ABS. 5 BAUNVO)

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "An der Proraer Chaussee" im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13 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), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2010 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "An der Proraer Chaussee", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE
im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindvertretung vom **28.05.2009**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **29.05.2009** erfolgt.

Binz, den **11.01.2011** Bürgermeister

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

Binz, den **11.01.2011** Bürgermeister

3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **02.06.2009** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den **11.01.2011** Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am **28.05.2009** den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den **11.01.2011** Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „An der Proraer Chaussee" mit Begründung vom **14.07.2009** bis zum **18.08.2009** 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 **12.06.2009** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den **11.01.2011** Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **16.12.2010** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den **11.01.2011** Bürgermeister

7) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **16.12.2010** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den **11.01.2011** Bürgermeister

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

Binz, den **11.01.2011** 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 11.02.2011 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 am 01.02.2011 in Kraft getreten.

Binz, den 01.02.2011 Bürgermeister

Übersichtsplan Teilbereich

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

Gemeinde Ostseebad Binz
3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 10 "An der Proraer Chaussee"
Satzungsfassung

Fassung vom 24.04.2009, Stand 07.07.2009 Maßstab 1:1000

TEIL B - TEXT

ohne inhaltliche Änderungen übernommen unzutreffendes wurde gestrichen

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§4,6 u.11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA (§4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausnahme "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" ist gem. §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Mischgebiete – MI (§6 BauNVO)
In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die Nutzungen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten im Sinne des §6 Abs.2 Nr.8 BauNVO" nicht zulässig. Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet MI 4 ist gemäß §1 Abs.7 Nr.1 BauNVO die Wohnnutzung nur im 2. Geschoss und im Dachgeschoß zulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiete – SO (§11 Abs.3 BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" ist die Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit folgenden Verkaufsflächenanteilen :
- ein Lebensmittelmarkt mit 650qm Verkaufsfläche und Shop-in-Shop-Bereich mit 70qm Verkaufsfläche
- ein Markt f. Waren d. täglichen Bedarfs mit 600qm Verkaufsfläche
- ein Getränkemarkt mit 430qm Verkaufsfläche

sowie Dienstleistungseinrichtungen und nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig.

1.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1e bis GE 3e sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Desweiteren sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig (§1 Abs.9 BauNVO). Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 u. 3 BauGB + §§22/23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§22 BauNVO)
In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von über 50m zulässig.

3.2 Baulinien und Baugrenzen (§23 BauNVO)
In den Baugebieten sind Abweichungen bis zu 1,50m von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente, wie (Balkone, Treppen, Loggien, Erker oder Terrassen), bedingt sind.

4.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß §12 Abs.6 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig. Zugänge und Zufahrten sind davon ausgenommen.

5.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §1a BauGB); ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

~~5.1 Die auf der Maßnahmefläche M1 bestehende Vegetation ist auf Dauer zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Für die Befestigung von Wegen sind wassergebundene Materialien zu verwenden.~~

5.2 Auf den Maßnahmeflächen M2 ist die bestehende Vegetation auf Dauer zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Beräumte Flächen sind mit Landschaftsrasen und Gebüschgruppen typischer Waldrand-Gehölze zu begrünen.

5.3 Die Anpflanzungen von Baumreihen im Verlauf der Proraer Chaussee innerhalb der Flächen für Verkehrsgrün bzw. der öffentlichen Grünflächen sind wahlweise mit Quercus robur (Stieleiche) oder Betula verrucosa (Sandbirke) vorzunehmen. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20cm zu erfolgen.

5.4 Für die Anpflanzung der Bäume am Bahnhofsvorplatz sind wahlweise Tilia cordata (Winterlinde) oder Aesculus hippocastanum (Roßkastanie) zu verwenden. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20 cm zu erfolgen.

5.5 Für die Anpflanzung der Baumreihen auf den Grünzügen zwischen Proraer Chaussee und dem südwestlichen Plangebietsrand sind wahlweise Prunus padus (Traubenkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) oder Acer platanoides (Spitzahorn) zu verwenden. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20cm zu erfolgen.

5.6 Die auf dem öffentlichen Parkplatz an der Proraer Chaussee bestehenden Baumhecken sind zu erhalten. Punktueller Fortfall einzelner Gehölze ist zulässig, sofern dieser durch die Schaffung nötiger Zufahrten für die Erschließung des Parkplatzes bedingt ist. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20cm zu erfolgen.

5.7 Die festgesetzten Pflanzgebote in den Gebieten MI 1, MI 2 und GE 2e sind als Laubgehölzhecken heimischer Arten zu erfüllen.

5.8 An der Parkpallette ist eine Fassadenbegrünung mit stark wachsenden Arten vorzunehmen.
Artenauswahl: Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis (Waldrebe), Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe), Hedera helix (Gewöhnlicher Efeu), Lonicera (Geißblatt), Polygonum aubertii (Schling-Knöterich).

5.9 Die grünordnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Teil C, Pkt.2.3) ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum vorzunehmen.
Im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" ist für die Unterbrechung der Stellplätze jeweils ein hochstämmiger Laubbaum wahlweise der Arten Prunus padus (Traubenkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) oder Acer platanoides (Spitzahorn) zu verwenden.

6.0 SICHTDREIECKE (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

6.1 In den festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten.

7.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

7.1 Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen ist der jeweils nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt über HN im Bereich der Mitte des Erdgeschossfußbodens.

7.2 Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Firsthöhe (FHmax) ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

8.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

8.1 Schalldämmung der Außenbauteile
Mischgebiete MI1, MI2, MI3, MI4, MI5 und Sondergebiet SO sowie allgemeines Wohngebiet WA:
Zum Schutz vor Verkehrslärm der Landesstraße L 29 und der Dollahner Straße sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen die nach Tabelle8 der DIN 4109 erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich in dB(A)	erford. bewertetes Schalldämmaß der Außenbauteile ¹) erfR dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches ²)
Lärmpegelbereich II	56 bis 60	35	30
Lärmpegelbereich III	61 bis 65	35	30
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70	40	35
Lärmpegelbereich V	71 bis 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

8.2 Für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§2 Abs.3 LBauO M-V) und im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der oben genannten Straßen liegen, sind im Rahmen der Hochbauplanung zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung der baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen (max Lärmpegelbereich II) oder Lärmschutzfenster (VDI-Richtlinie 2719). Werden in Gebäuden Aufenthaltsräume straßenseitig im Lärmpegelbereich III liegend angeordnet, so sind diese mit einer schallgedämpften Lüftung zu versehen (VDI-Richtlinie 2719).

8.3 Für das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" ist die Warenanlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.

9.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1 Erhaltung baulicher Anlagen (§172 BauGB)
Der Abbruch, der Rückbau und die Änderung des mit E gekennzeichneten Bahnhofsgebäudes bedürfen gem. §172 Abs.1 BauGB der Genehmigung.

10.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs.6 BauGB)

10.1 Denkmalschutz
10.1.1 Bodendenkmale
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3 DSchG M-V).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10.2 Gewässerschutz
In dem 100-m-Gewässerschutzstreifen dürfen gemäß §19 LNatG M-V bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können für Vorhaben, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind, gemäß §19 Abs.3 LNatG M-V erteilt werden. (siehe Begründung Pkt.2.4)

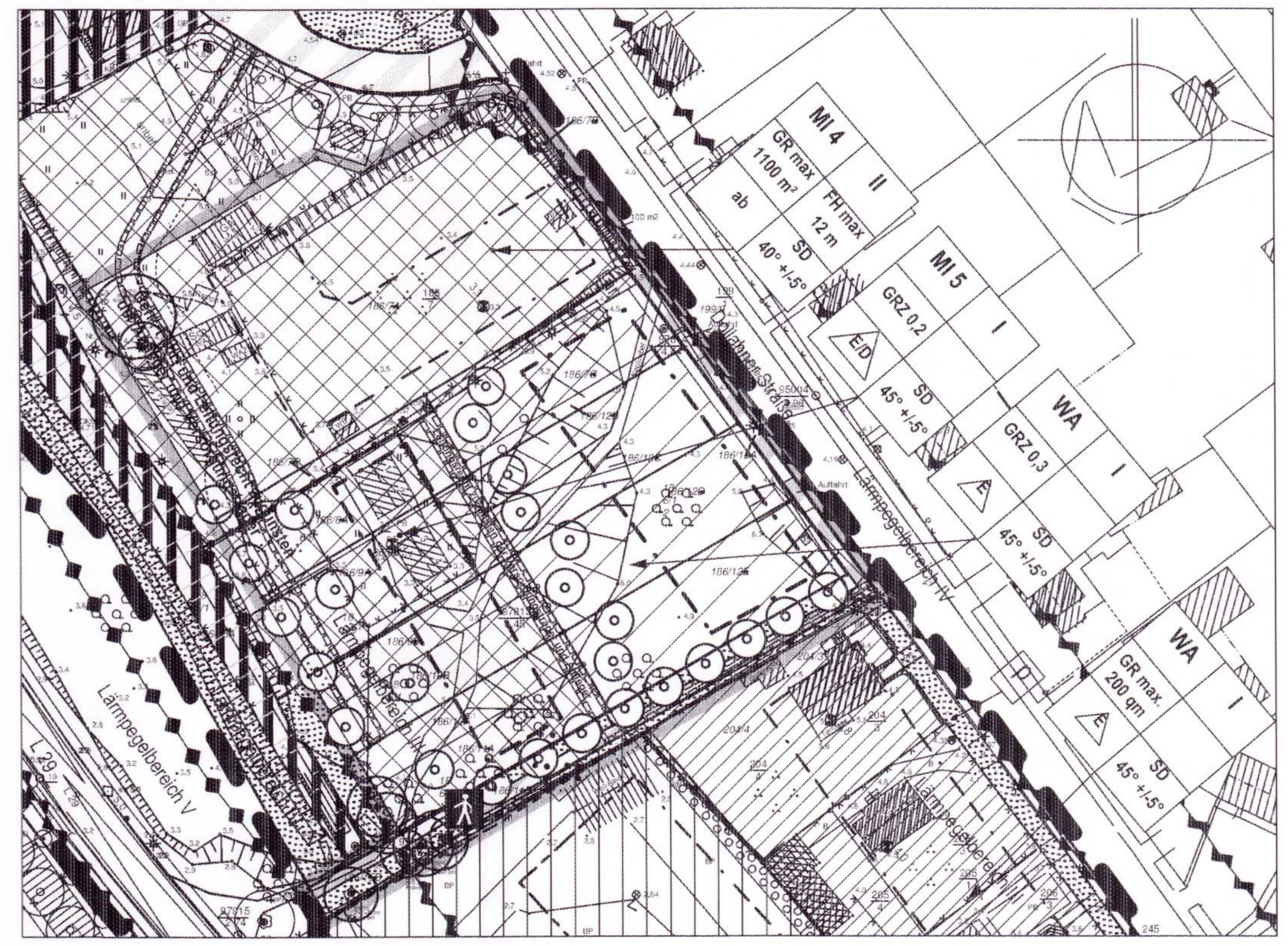
10.3. Baumschutz
Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz – Baumschutzsatzung vom 25.05.2000.

10.4 Abstand baulicher Anlagen zum Wald (§20 LWaldG M-V)
Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.
Die Genehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes bis 30m wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt. (sh. PLanzeichnung und Begründung)

10.5 Vermessungsmarken
Im Bereich des Bebauungsplangebiet befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt sind. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhe- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen. Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca.4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt die BauNVO 1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22.04.1993.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab: 1:1.000



TEIL C

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 LBauO M-V)

1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dachform und Dacheindeckung
Andere, als im Bebauungsplan festgesetzte Dachformen, sind in allen Baugebieten zulässig, sofern diese durch Solarenergieanlagen und begrünte Dächer bedingt sind.

1.2 Fassaden
1.2.1 In allen Baugebieten ist für die Wandflächen der Hauptgebäude ein heller Naturstein oder ein heller Putz als Fassadenmaterial vorzusehen. Holzbauteile sind in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
1.2.2 An allen Gebäudeseiten, an denen ein unmittelbarer Bodenschluss möglich ist, sind Rankbegrünungen vorzusehen, sofern dies die notwendigen Öffnungen in der Fassade zulassen.
1.2.3 Die Fassaden der Gebäude sind alle 20m durch einen mindestens 3m breiten Fassadenabschnitt gegliedert werden, welcher in seiner Gesamtheit vom Sockel- bis einschließlich Firstbereich 1m hinter die Fassadenflucht des Hauptbaukörpers zurückspringt und sich gestalterisch von der übrigen Fassade z.B. durch Materialwechsel absetzt.

2.0 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE UND WERBEANLAGEN

2.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, sofern sie eine Größe von 1,5qm nicht überschreiten. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.

2.2 Einfriedungen
In allen Baugebieten können für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50m Höhe vorgesehen werden. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

2.3 Park- und Stellplätze
Die Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Schotterrasen oder Rasengittersteine) zu befestigen. Nach maximal 8 Stellplätzen in Reihe ist eine Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen, die grünordnerisch zu gestalten ist (sh. Pkt.5.9). An Carports sind Rankbegrünungen vorzunehmen.

LEGENDE gemäß PlanzV

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

01.01.03 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)
01.02.02 MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)

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

02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.05.00 GR max. 200 qm GRUNDFLÄCHE
02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

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

03.02.00 o OFFENE BAUWEISE
03.05.00 BAUGRENZE
03.01.01 E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
03.01.02 ED NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

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

06.03.00 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
FUSSGÄNGERBEREICH

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

09.00.00 PARKANLAGE ALS ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

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)

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

ANPFLANZEN BÄUME ERHALTUNG

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 MIT GEH-, FAH- UND LEITUNGSRECHUNTEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER (HINTERLIEGER) ZU BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigter siehe Einschreib (§ 9 BS. 1 NR. 21 BAUGB)
15.06.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 BS. 1 NR. 24 BAUGB); hier: Lärmpegelbereiche
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

als Bebauungspkan der Innenentwicklung nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindvertretung vom **13.03.2008**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **22.04.2008** erfolgt.

Binz, den 06.10.2008 Bürgermeister

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

Binz, den 06.10.2008 Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **26.06.2008** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 06.10.2008 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am **13.03.2008** den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 06.10.2008 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An der Proraer Chaussee" mit Begründung vom **10.07.2008** bis zum **11.08.2008** 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 **01.07.2008** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 06.10.2008 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Behörden am **25.09.2008** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 06.10.2008 Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **25.09.2008** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 06.10.2008 Bürgermeister

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

Binz, den 01.12.2008 Bürgermeister

11) 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 16.12.08 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 am 16.12.2008 in Kraft getreten.

Binz, den 16.12.2008 Bürgermeister

SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "An der Proraer Chaussee" als Bebauungsplan der Innenetwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2008 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "An der Proraer Chaussee", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Übersichtsplan Teilbereich

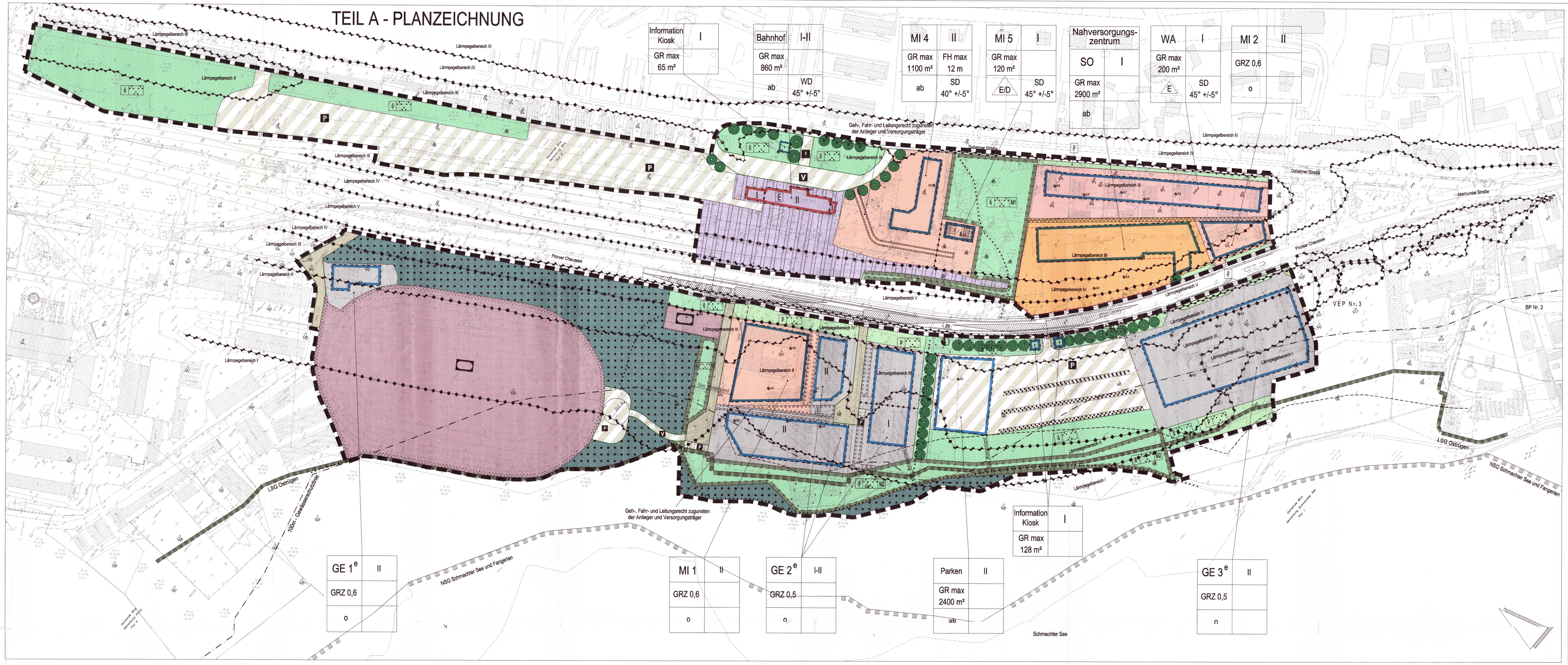
uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin
Waldhornstr. 25; 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz
2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 10 "An der Proraer Chaussee"
Satzungsfassung

Fassung vom 05.05.2008, Stand 12.08.2008 Maßstab 1:1000

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.10 "AN DER PRORAER CHAUSSEE" DER GEMEINDE BINZ

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiete
- SO Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0.6
- GR max maximale Grundfläche, z.B. 2600m?
- II Zahl der Vollgeschosse
- FH max maximale Firsthöhe
- SD Satteldach
- WD Walmdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- ab Abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Zufahrts- und Ausfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Elektrizität / Standort Trafostation

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- P private Grünfläche
- Ö öffentliche Grünfläche
- V Verkehrsgrünfläche

Zweckbestimmung

- Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25, Abs.1a und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M1 Maßnahmefläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§9 Abs.6 und §172 Abs.1 BauGB)

- E Erhaltenswerte Gebäude

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung

- ST/Ga Stellplätze/Garagen
- GTG Gemeinschaftstiefgarage
- Parken Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§9 Abs.1 Nr.9 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Lärmpegelbereich III Lärmpegelbereiche sh. Teil B Text Nr.7

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Gebäude
- künftig fortfallende Gebäude
- 22/4 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- 2,2 Höhenpunkte
- 2,2 festgesetzter Höhenpunkt
- Rad- und Fußweg
- Sichtdreiecke

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)

- Grenze 100m-Bereich - Gewässerschutz §19 LNatSchG M-V
- Grenze Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" §23 LNatSchG M-V
- Grenze Naturschutzgebiet "Schmachter See und Fangerien" §22 LNatSchG M-V
- Bahnanlagen
- 30-m-Linie Waldabstand (§20 LWaldG M-V)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990

TEIL B - TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§4,6 u.11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA (§4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausnahme "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" ist gem. §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Mischgebiete - MI (§6 BauNVO)
In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die Nutzungen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten im Sinne des §6 Abs.2 Nr.8 BauNVO" nicht zulässig. Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet MI 4 ist gemäß §1 Abs.7 Nr.1 BauNVO die Wohnnutzung nur im 2. Geschoss und im Dachgeschoß zulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiete - SO (§11 Abs.3 BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" ist die Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit folgenden Verkaufsflächenanteilen :
- ein Lebensmittelmarkt mit 650qm Verkaufsfläche und Shop-in-Shop-Bereich mit 70qm Verkaufsfläche
- ein Markt f. Waren d. täglichen Bedarfs mit 600qm Verkaufsfläche
- ein Getränkemarkt mit 430qm Verkaufsfläche

sowie Dienstleistungseinrichtungen und nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig.

1.4 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1e bis GE 3e sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Desweiteren sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig (§1 Abs.9 BauNVO). Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 u. 3 BauGB + §§22/23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§22 BauNVO)
In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von über 50m zulässig.

3.2 Baulinien und Baugrenzen (§23 BauNVO)
In den Baugebieten sind Abweichungen bis zu 1,50m von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente, wie (Balkone, Treppen, Loggien, Erker oder Terrassen), bedingt sind.

4.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß §12 Abs.6 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig. Zugänge und Zufahrten sind davon ausgenommen.

5.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §1a BauGB); ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

5.1 Die auf der Maßnahmefläche M1 bestehende Vegetation ist auf Dauer zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Für die Befestigung von Wegen sind wassergebundene Materialien zu verwenden.

5.2 Auf den Maßnahmeflächen M2 ist die bestehende Vegetation auf Dauer zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. [illegible] typischer Waldrand-Gehölze zu begrünen.

5.3 Die Anpflanzungen von Baumreihen im Verlauf der Proraer Chaussee innerhalb der Flächen für Verkehrsgrün bzw. der öffentlichen Grünflächen sind wahlweise mit Quercus robur (Stieleiche) oder Betula verrucosa (Sandbirke) vorzunehmen. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20cm zu erfolgen.

5.4 Für die Anpflanzung der Bäume am Bahnhofsvorplatz sind wahlweise Tilia cordata (Winterlinde) oder Aesculus hippocastanum (Roßkastanie) zu verwenden. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm zu erfolgen.

5.5 Für die Anpflanzung der Baumreihen auf den Grünzügen zwischen Proraer Chaussee und dem südwestlichen Plangebietsrand sind wahlweise Prunus padus (Traubenkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) oder Acer platanoides (Spitzahorn) zu verwenden. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20cm zu erfolgen.

5.6 Die auf dem öffentlichen Parkplatz an der Proraer Chaussee bestehenden Baumhecken sind zu erhalten. Punktueller Fortfall einzelner Gehölze ist zulässig, sofern dieser durch die Schaffung nötiger Zufahrten für die Erschließung des Parkplatzes bedingt ist. Die Anpflanzung hat in einer Mindestqualität als 3mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20cm zu erfolgen.

5.7 Die festgesetzten Pflanzgebote in den Gebieten MI 1, MI 2 und GE 2e sind als Laubgehölzhecken heimischer Arten zu erfüllen.

5.8 An der Parkpallette ist eine Fassadenbegrünung mit stark wachsenden Arten vorzunehmen.
Artenauswahl: Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis (Waldrebe), Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe), Hedera helix (Gewöhnlicher Efeu), Lonicera (Geißblatt), Polygonum aubertii (Schling-Knöterich).

5.9 Die grünordnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Teil C, Pkt.2.3) ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum vorzunehmen.
Im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" ist für die Unterbrechung der Stellplätze jeweils ein hochstämmiger Laubbaum wahlweise der Arten Prunus padus (Traubenkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) oder Acer platanoides (Spitzahorn) zu verwenden.

6.0 SICHTDREIECKE (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

6.1 In den festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten.

7.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

7.1 Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen ist der jeweils nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt über HN im Bereich der Mitte des Erdgeschossfußbodens.

7.2 Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Firsthöhe (FHmax) ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

8.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

8.1 Schalldämmung der Außenbauteile
Mischgebiete MI1, MI2, MI3, MI4, MI5 und Sondergebiet SO sowie allgemeines Wohngebiet WA:
Zum Schutz vor Verkehrslärm der Landesstraße L 29 und der Dollahner Straße sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen die nach Tabelle8 der DIN 4109 erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich in dB(A)	erfordl. bewertetes Schalldämmaß der Außenbauteile [1] erfR dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches [2]
Lärmpegelbereich II	56 bis 60	35	30
Lärmpegelbereich III	61 bis 65	35	30
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70	40	35
Lärmpegelbereich V	71 bis 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

8.2 Für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§2 Abs.3 LBauO M-V) und im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der oben genannten Straßen liegen, sind im Rahmen der Hochbauplanung zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung der baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen (max Lärmpegelbereich II) oder Lärmschutzfenster (VDI-Richtlinie 2719). Werden in Gebäuden Aufenthaltsräume straßenseitig im Lärmpegelbereich III liegend angeordnet, so sind diese mit einer schallgedämpften Lüftung zu versehen (VDI-Richtlinie 2719).

8.3 Für das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" ist die Warenanlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig.

9.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1 Erhaltung baulicher Anlagen (§172 BauGB)
Der Abbruch, der Rückbau und die Änderung des mit E gekennzeichneten Bahnhofsgebäudes bedürfen gem. §172 Abs.1 BauGB der Genehmigung.

10.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs.6 BauGB)

10.1 Denkmalschutz
10.1.1 Bodendenkmale
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3 DSchG M-V).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10.2 Gewässerschutz
In dem 100-m-Gewässerschutzstreifen dürfen gemäß §19 LNatG M-V bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können für Vorhaben, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind, gemäß §19 Abs.3 LNatG M-V erteilt werden. (siehe Begründung Pkt.2.4)

10.3. Baumschutz
Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz - Baumschutzsatzung vom 25.05.2000.

10.4 Abstand baulicher Anlagen zum Wald (§20 LWaldG M-V)
Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde. [illegible] von der Forstbehörde in Aussicht gestellt. (sh. Planzeichnung und Begründung)

10.5 Vermessungsmarken
Im Bereich des Bebauungsplangebiet befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt sind. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhe- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen. Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca.4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt die BauNVO 1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22.04.1993.

TEIL C

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 LBauO M-V)

1.0 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dachform und Dacheindeckung
Andere, als im Bebauungsplan festgesetzte Dachformen, sind in allen Baugebieten zulässig, sofern diese durch Solarenergieanlagen und begrünte Dächer bedingt sind.

1.2 Fassaden
1.2.1 In allen Baugebieten ist für die Wandflächen der Hauptgebäude ein heller Naturstein oder ein heller Putz als Fassadenmaterial vorzusehen. Holzbauteile sind in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
1.2.2 An allen Gebäudeseiten, an denen ein unmittelbarer Bodenschluss möglich ist, sind Rankbegrünungen vorzusehen, sofern dies die notwendigen Öffnungen in der Fassade zulassen.
1.2.3 Die Fassaden der Gebäude sind alle 20m durch einen mindestens 3m breiten Fassadenabschnitt gegliedert werden, welcher in seiner Gesamtheit vom Sockel- bis einschließlich Firstbereich 1m hinter die Fassadenflucht des Hauptbaukörpers zurückspringt und sich gestalterisch von der übrigen Fassade z.B. durch Materialwechsel absetzt.

2.0 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE UND WERBEANLAGEN

2.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, sofern sie eine Größe von 1,5qm nicht überschreiten. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.

2.2 Einfriedungen
In allen Baugebieten können für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50m Höhe vorgesehen werden. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

2.3 Park- und Stellplätze
Die Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Schotterrasen oder Rasengittersteine) zu befestigen. Nach maximal 8 Stellplätzen in Reihe ist eine Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen, die grünordnerisch zu gestalten ist (sh. Pkt.5.9). An Carports sind Rankbegrünungen vorzunehmen.

VERFAHREN

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002 sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Binz vom 29.04.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "An der Proraer Chaussee" für das Gebiet:
- südlich der Anlagen der Deutschen Bahn AG
- südwestlich der Dollahner Straße
- westlich und nordwestlich durch die Pestalozzistraße und die Flurstücke 230, 219, 4/2 und 4/4
- nördlich und nordöstlich der Grenze der Nachbargemeinde Zirkow mit dem Uferbereich des Schmachter Sees
- östlich bzw. südöstlich der Flurstücke 217/20, 217/31, 217/23, 217/24 und 217/26

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Binz vom 18.04.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Tageszeitung am 03.07.1991 erfolgt.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.04.2001 bis zum 16.05.2001 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, Dienstag 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr sowie Freitag 8.00-12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.03.2001 im Amtlichen Bekannt-machungsblatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.06.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

7. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie die Begründung in der Zeit vom 10.06.2002 bis 12.07.2002 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, Dienstag 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr sowie Freitag 8.00-12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.05.2002 im Amtlichen Bekanntmachungs-blatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

9. Die Gemeindevertretung Binz hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie die Begründung in der Zeit vom 10.11.2003 bis 10.12.2003 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, Dienstag 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr sowie Freitag 8.00-12.00 Uhr nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.10.2003 im Amtlichen Bekanntmachungs-blatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

12. Die Gemeindevertretung Binz hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.01.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

13. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .... vorliegt.

Bergen, den .... - Das Katasteramt -

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurde von der Gemeindevertretung Binz am 29.04.2004 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Binz vom 29.04.2004 gebilligt.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

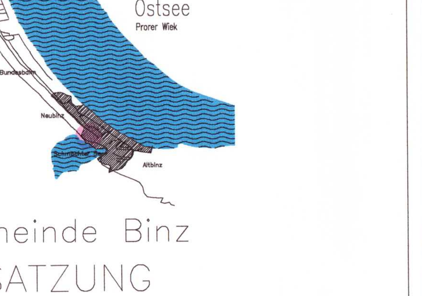
15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 17.05.2006 - Der Bürgermeister -

16. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.05.06 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Binz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des §5 Abs.5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 29.05.06 ..... in Kraft getreten.

Binz, den 29.05.2006 - Der Bürgermeister -

Übersichtsplan
Gemeinde Binz



Gemeinde Binz
SATZUNG
zum Bebauungsplan Nr.10
"An der Proraer Chaussee"

Maßstab 1:1000 April 2004 br/bo

stadtplanung bruns