

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.

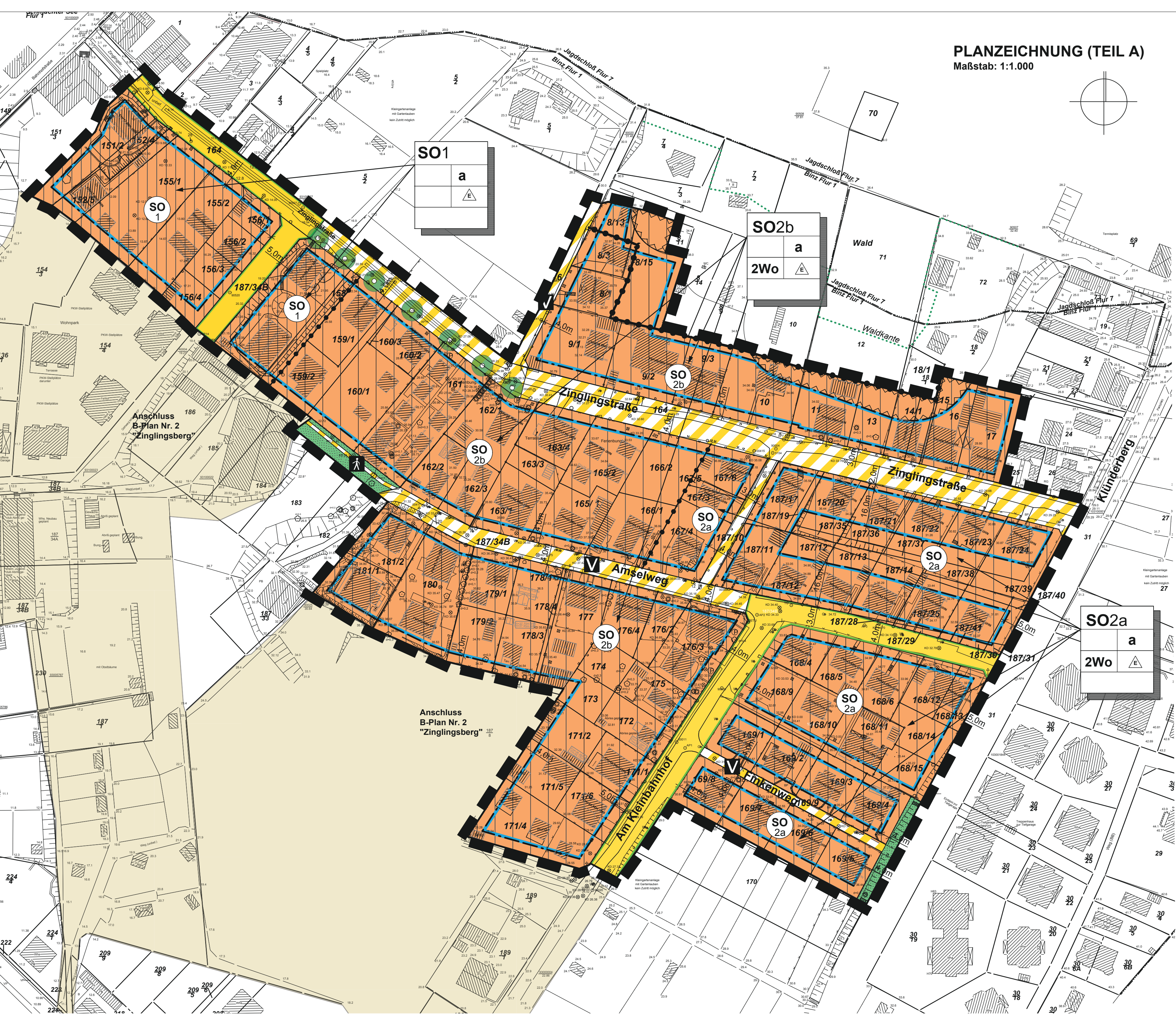
I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
a = abweichende Bauweise.
Gebäude sind als Einzelhäuser mit gesetzlich vorgeschriebenem Grenzabstand zu den vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer Gebäudelänge von bis zu 18 m zu errichten.
Ausnahmsweise können Doppelhäuser 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 1.4 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) Fallzeiten gemäß BNatSchG
Baumfall- 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).

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz amerfolgt.
Binz, den Bürgermeister
2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Binz, den Bürgermeister
3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, amdurchgeführt.
Binz, den Bürgermeister
5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vomzur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Binz, den Bürgermeister
6) Die Gemeindevertretung hat amden Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Binz, den Bürgermeister



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 ABWICHEINDE BAUWEISE
- 03.05.01 BAUGRENZE
- 03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- 06.01.00 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (öffentlich) mit STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- 06.02.00
- 06.03.00 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (öffentlich)
- ZWECKBESTIMMUNG: V VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH FUSSGÄNGERBEREICH
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- 09.00.00 hier: GRÜNLANLAGE (öffentlich)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 15.08.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: 30 m Waldbestand
- 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 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 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.



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
einfacher Bebauungsplan Nr. 26
"Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte"
Offenlageexemplar