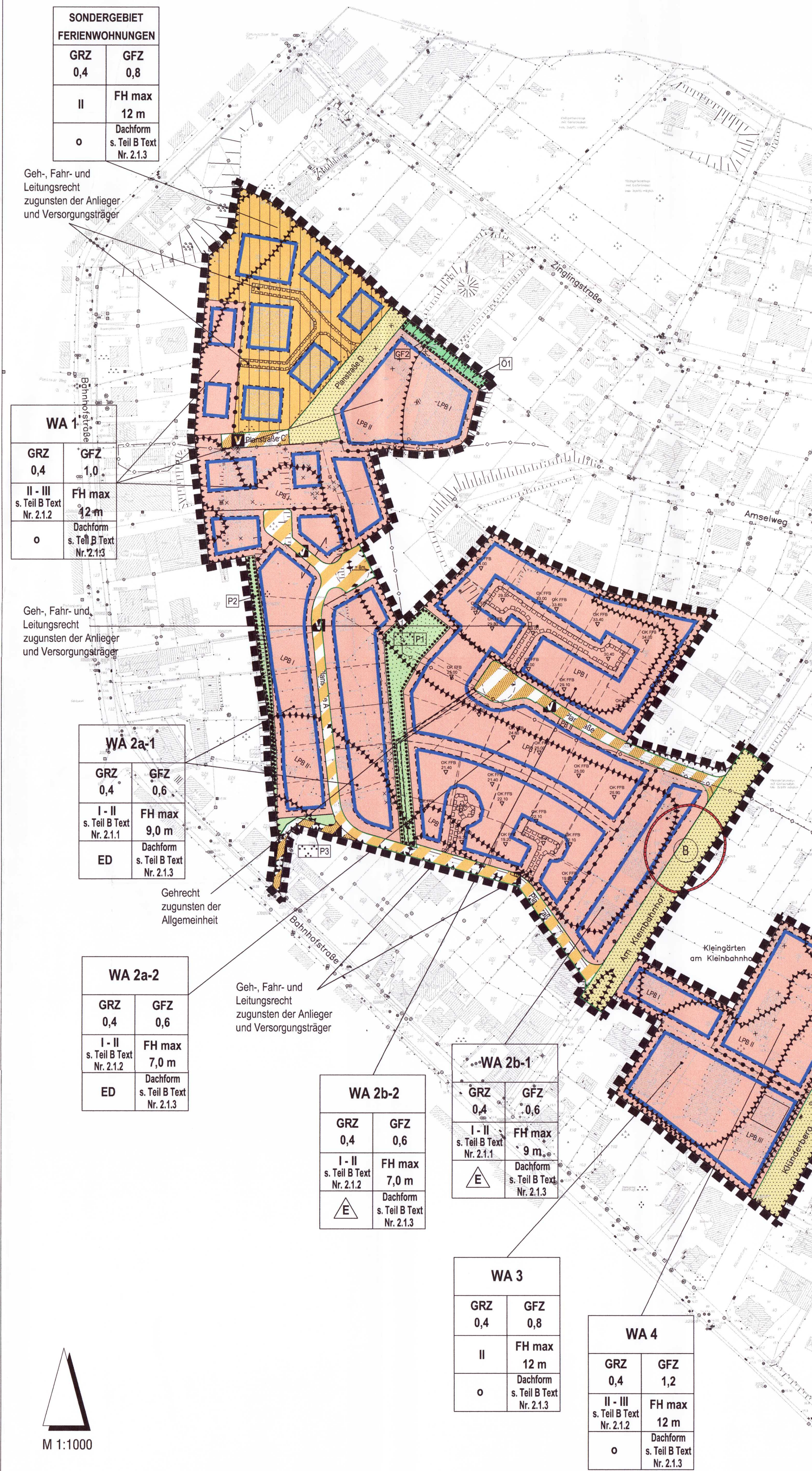


SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

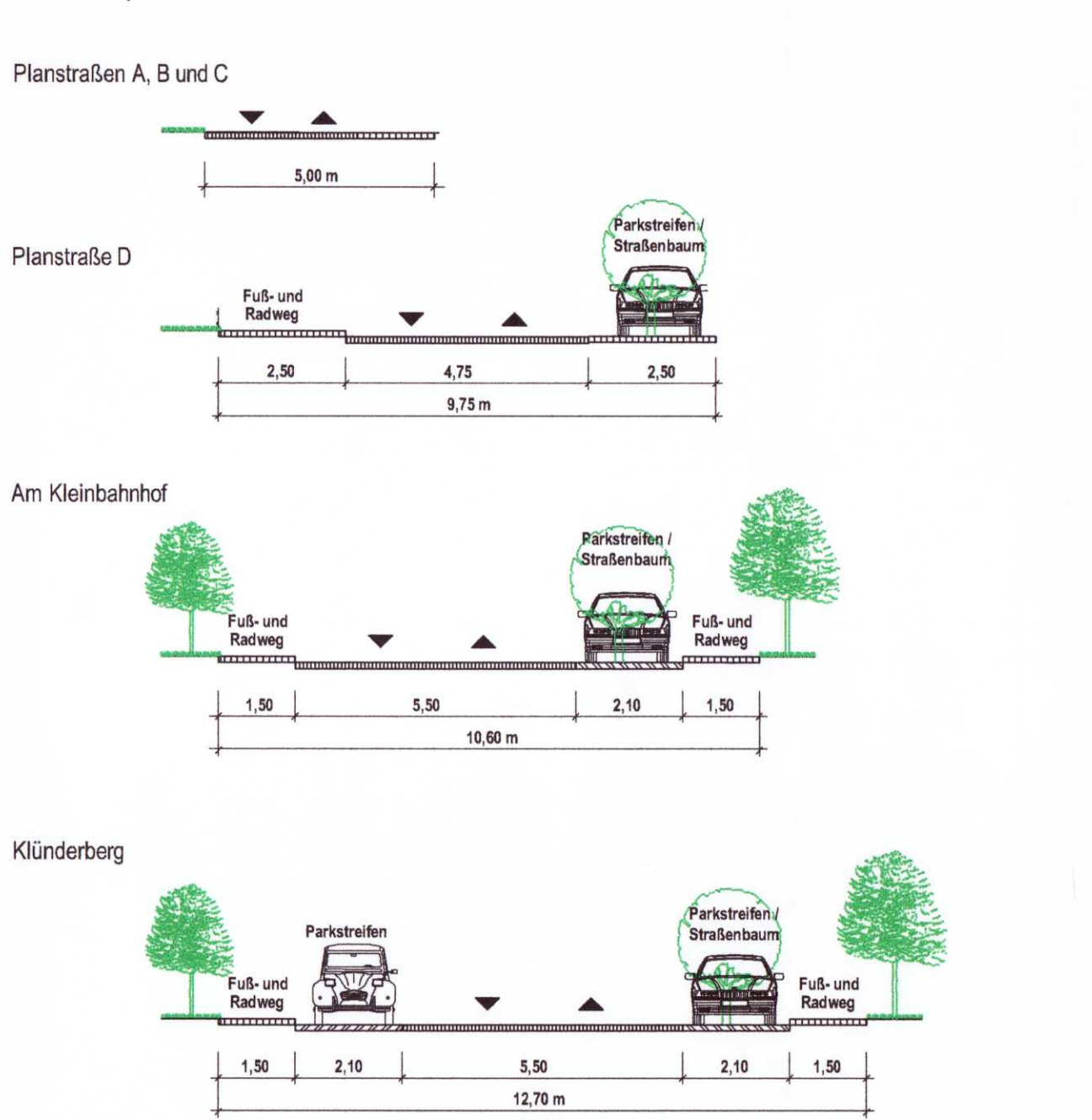
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNB)
	Sondergebiet (§10 BauNB)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNB)	
GFZ	Geschossflächenzahl, z.B. 0,8
GRZ	Grundflächenzahl, z.B. 0,4
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FH max	maximal zulässige Firsthöhe
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNB)	
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:	
	Fußgängerbereich
	Verkehrsberuhigter Bereich
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	
	unterirdische 20 KV-Leitung
GRÜNLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
Zweckbestimmung:	
	Parkanlage
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.6 BauGB)	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (gemäß Verordnung des Landkreises Rügen vom 10.06.1999)
	Bodendenkmalbereich gemäß §11 DöSchG m-V
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
	Lärmpegelbereiche z.B. III
	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 BauNB)
	Höhenlage der Oberkante (Ok) des Fertigfußbodens: z.B. FFB 21,30 (§9 Abs.2 und 6 BauGB)
	DARSTELLUNGEN
	vorhandene Gebäude
	fortfallende Gebäude
	Flurstücksnummern
	Flurstücksgrenzen
	Höhenpunkt
	Fußwegeverbindung

Darstellungen ohne Normcharakter



TEIL B - TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA (§4 BauNB)
1.1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNB die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.1.2 Sofern in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2a-1, 2a-2, 2b-1 und 2b-2 für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zwei Wohnungen errichtet werden, ist es zulässig eine (1) der Wohnungen als Ferienwohnung, zu nutzen. Ist keine Ferienwohnung geplant, darf nur eine (1) Wohnung errichtet werden.
1.1.3 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 BauNB die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.1.4 Abs. 9 BauNB die Nutzung gemäß Pkt. 1.1.2 im Zusammenhang mit einer eigen genutzten Dauerwohnung.

1.2 Sondergebiete – SO (§10 BauNB)
In dem Sondergebiet – Ferienwohnungen – dürfen zusätzlich die Beherbergungsnutzung ergänzende Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen, Fitness- und Gesundheitseinrichtungen, Restaurants und Betriebswohnungen im Sinne des §8 Abs.3 BauNB errichtet werden.

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

2.1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
2.1.1 In den Gebieten WA 2a-1 und WA 2b-2 sowie WA 2b-1 und WA 2b-2 ist die Errichtung eines 2. Vollgeschosses (II) nur dann zulässig, wenn dieses im Sinne des Stoffgeschosses errichtet wird. Hierzu ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss umseitig um mindestens 0,80 m mit allen Außenwänden zurückzuspringen.
Abweichend hiervon ist eine Reduzierung des Rücksprungs um bis zu 15 % der Geschossfläche zulässig, unter der Voraussetzung:
– Dieser größer/ gleich 0,40 m ist
– und an anderer Stelle des 3. Vollgeschosses flächenmäßig im Verhältnis 1/1 durch eine größere Tiefe des Rücksprungs als festgesetzt ausgeglichen wird.

2.1.2 Im Gebiet WA 4 ist die Errichtung eines 3. Vollgeschosses (III) nur dann zulässig, wenn dieses im Sinne des Stoffgeschosses errichtet wird. Hierzu ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss umseitig um mindestens 0,80 m mit allen Außenwänden zurückzuspringen.
Abweichend hiervon ist eine Reduzierung des Rücksprungs um bis zu 15 % der Geschossfläche zulässig, unter der Voraussetzung:
– Dieser größer/ gleich 0,40 m ist
– und an anderer Stelle des 3. Vollgeschosses flächenmäßig im Verhältnis 1/1 durch eine größere Tiefe des Rücksprungs als festgesetzt ausgeglichen wird.

2.1.3 Gebäude mit Stoffgeschoss nach Pkt. 2.1.1 und 2.1.2 sind mit einem Flachdach zu versehen. Alle übrigen Gebäude sind mit einem Satteldach bzw. einem Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zu errichten.

2.2 Im Gebiet WA 4 ist für Stellplätze und deren Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 0,7 zulässig.

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

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

4.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLATZE UND CARPORTS (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
4.1 In den Wohngebieten WA 2a-2 und WA 2b-2 sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNB sowie Garagen und Carports gemäß §12 Abs.6 BauNB zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig. Je Grundstück ist die Errichtung maximal einer (1) Garage zulässig.
4.2 Sofern in den allgemeinen Wohngebiet WA 4 Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist in diesen gemäß §12 Abs.4 BauNB ausschließlich die Errichtung von Stellplätzen für PKW zulässig.

5.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr.25a und b BauGB)

5.1 Gestaltung von Grünflächen
5.1.1 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche O1
Die öffentliche Grünfläche O1 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. mit Nr.20 und Nr.25a BauGB als Grünzugsverbindung naturnah zu gestalten. Die Umgestaltung hat unter weitestgehend möglichem Erhalt des vorhandenen Landschafts zu erfolgen. Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzensorten auszuführen. Die Anlage von Aufenthaltsbereichen ist zulässig. Wege- und Wegeverbindungen sind wasserundurchlässig mit Schottersteinen, Rasengittersteinen und Rasengitterpflaster, wasserundurchlässig mit Schottersteinen und Rasengitterpflaster, wasserundurchlässig mit Schottersteinen und Rasengitterpflaster herzustellen.

5.1.2 Gestaltung der privaten Grünfläche P1
Die private Grünfläche P1 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. mit Nr.20 und Nr.25a BauGB naturnah zu gestalten. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Ersatzpflanzungen für abgestorbene Bäume sind Ergänzungspflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzensorten auszuführen. Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist unzulässig.

5.1.3 Gestaltung der privaten Grünfläche P2
Die Grünfläche P2 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. mit Nr.20 und Nr.25a BauGB zu erhalten. Ersatzpflanzungen für abgestorbene Bäume sind Ergänzungspflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzensorten auszuführen. Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist unzulässig.

5.1.4 Gestaltung der privaten Grünfläche P3
Die private Grünfläche P3 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. mit Nr.20 und Nr.25a BauGB naturnah zu gestalten. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Ersatzpflanzungen für abgestorbene Bäume sind Ergänzungspflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzensorten auszuführen. Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist unzulässig.

5.2 Befestigung von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen
Auf den privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wasserundurchlässig zu befestigen. Dafür können Schottersteinen, Rasengittersteinen und Rasengitterpflaster, wasserundurchlässig mit Schottersteinen und Rasengitterpflaster, wasserundurchlässig mit Schottersteinen und Rasengitterpflaster verwendet werden.

5.3 Eingrünung von privaten PKW-Stellplätzen
Auf den privaten Grundstücken sind PKW-Stellplätze gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. mit §9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. §16 BauNB für je angelegten 5 Stellplätze mit einem staudenreichen und heimischen Laubbäum von mindestens 10cm Größe zu versehen. Die Bäume sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben ist zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrtschutz versehen wird.

5.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen
Auf den privaten Grundstücken sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. §16 BauNB je angelegten 40qm nicht überbaubare Grundstücksgröße ein einheimischer und standortgerechter Laubbäum zu pflanzen. Mit zunehmender Grundstücksgröße ist pro 200qm zusätzlich nicht überbaubarem Grundstücksanteil ein weiterer Laubbäum zu pflanzen.

5.5 Baumpflanzungen im Straßenraum
Die Pflanzung in den Straßen –Klinkenberg–, –Am Kleinbahnweg– und –Planstraße D– sind gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. mit Nr.20 BauGB mit Laubbäumen der unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzensorten zu gestalten.
Für die zu pflanzenden Bäume sind groß-, stauden- oder strauchgewachsene Baumscheiben von mindestens 10cm Größe und einer Wurzelscheitel von 2m vorzuziehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und die Bäume mit einem Anfahrtschutz zu versehen.
Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrtschutz versehen wird.

5.6 Pflanzenlisten
Pflanzenliste für Baumpflanzungen:
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Alnus glutinosa – Roterle
Betula pendula – Birne
Cornus alba – Hainbuche
Corylus avellana – Hasel
Crataegus laevigata – Weißdorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Malus domestica – Äpfel
Prunus domestica – Zwetsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa rugosa – Rosen
Rubus fruticosus – Brombeere
Salix caprea – Weide
Salix purpurea – Purpuralerle
Sorbus domestica – Elsbeere
Sorbus intermedia – Schwarze Mehlbeere
Tilia cordata – Tilia
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Tilia tomentosa – Silberlinde
Tilia vulgaris – Tilia
Ulmus minor – Feldulme

Pflanzenliste für Strauchpflanzungen:
Cornus sanguinea – Roter Hartweiden
Corylus avellana – Hasel
Lonicera xylosteum – Heckenröschen
Malus domestica – Äpfel
Prunus domestica – Zwetsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa rugosa – Rosen
Rubus fruticosus – Brombeere
Salix caprea – Weide
Salix purpurea – Purpuralerle
Sorbus domestica – Elsbeere
Sorbus intermedia – Schwarze Mehlbeere
Tilia cordata – Tilia
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Tilia tomentosa – Silberlinde
Tilia vulgaris – Tilia
Ulmus minor – Feldulme

Pflanzenliste für Staudenpflanzungen:
Clematis montana – Anemone-Waldrebe
Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe
Hedera helix – Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum – Wald-Gelblab

Die Pflanzung in den jeweils genannten Mindestqualitäten vorzunehmen.

DARÜBER HINAUS WERDEN FOLGENDE, ALLGEMEIN ZU BERÜCKSICHTIGENDE HINWEISE GEGEBEN:

1. Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange nach dem §442 ff. BNatSch sind der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Altbäumen (ab 30cm Stammdurchmesser in 130cm Stammhöhe) artenschutzfachlich zu begutachten. Für den Fall, dass Gebäude bewohnende geschützte Tierarten (Fledermäuse und Vögel) festgestellt werden, sind Ersatzquartiere bereit zu stellen.

2. Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

3. Die festgesetzten Pflanzgebiete sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung von insgesamt 3 Jahren vorzuziehen.

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

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

7.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.2 BauNB i.V.m. §16 BauNB)

7.1 Als Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen wird die gewachsene (natürliche) Geländeoberfläche im Bereich der Mitte des jeweiligen Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Davon abweichend werden in den Wohngebieten WA 2a-2 und WA 2b-2 für die Grundstücke Bezugspunkte für die Oberkante (Ok) des Erdgeschossfußbodens (FFB) festgesetzt.

7.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,80 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufs reduziert bzw. ergänzt werden. Gesehen gilt für Gebäude mit verstellten Geschossebenen.

7.3 Mit dem Bauantrag ist ein Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs einzureichen. Der Vermessungsingenieur hat eine Erklärung beizufügen, dass die natürliche (ungestörte) Geländeoberfläche aufgemessen worden ist.

7.4 Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Firsthöhe (Fhm) ist die Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfußbodens.

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

8.1 Lärmschutz
8.1.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm der "Bahnhofstraße" (Landesstraße 29) und der Straße "Klinkenberg" sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (Flächen für Verkehrrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§2 Abs.3 BauNB i.V.m. §16 BauNB) die nach Tabelle 8 der DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile wie folgt zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB (A)	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) in dB (A)
		Büroräume und ähnliches 2)
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung) zusammen
2) An Außenbauteile 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.

8.1.2 Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden. Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße "erl. R_w res" sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen. Dabei sind die erforderlichen Schalldämmmaße in Abhängigkeit vom Verhältnis der erzielten Außen- zum Innenraumpegel zu ermitteln. Die Außen- zum Innenraumpegel ist zu erhöhen oder zu mindern.

8.1.3 Für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) und im Einwirkungsbereich von Immissionen der oben genannten Straßen liegen, wird die Maßnahme der Grundrissgestaltung die Zuordnung zur lärmempfindlichen Gebäudeteile festgesetzt. Werden in im Lärmpegelbereich III liegenden Gebäuden Aufenthaltsräume straßenanliegend angeordnet, so sind diese mit einer schalldämmenden Lüftung (Lärmschutzfenster) zu versehen (Voll-Richtlinie 2719).

9.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs.6 BauNB)

9.1 Bodendenkmalrecht
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

9.2 Baumschutz
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz (Baumschutzsatzung) vom 25.05.2000.

9.3 Vermessungsmarken
Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (OVBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 02.05.1994 (OVBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt sind. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingegraben, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Landes-, Höhen- und Schwerfestpunktes darf eine kreisförmige Schutzzone von 2m 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 Baumaßnahmen 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 BauVO 1990 zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz in der Fassung vom 22.04.1993.

TEIL C

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§9 Abs.4 BauNB i.V.m. §86 Abs.1 LbauO M-V)

1.0 Außere Gestalt der Baulichen Anlagen

1.1 Dachform
Andere, als im Bebauungsplan festgesetzte Dachformen, sind in allen Baugebieten zulässig, sofern diese durch den Einbau von Solarenergieanlagen und/oder begrünzte Dächer bedingt sind.

1.2 Fassaden
In allen Baugebieten sind für die Wandflächen der Hauptgebäude ein heller Putz, ein weißer oder hell geschämter Klinker als Fassadenmaterial vorzusehen. Holzboisale sind in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

2.0 Gestaltung der Grundstücke und Werbeanlagen

2.1 Einfriedungen
In allen Baugebieten können für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50 m Höhe vorgesehen werden. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden, der die Grundstücksteile in der Planzeichnung ist auf die Sichtdrehung zu achten. (s. Planzeichnung)

2.2 Park- und Stellplätze
Die Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Schotterrasen oder Rasengittersteine) zu befestigen. Nach maximal 5 Stellplätzen in Reihe ist eine Unterbrechung von mindestens 2m vorzunehmen, die grünordnerisch zu gestalten ist. An Carports sind Rankbegrünungen vorzunehmen.

HINWEISE:

a) Die vorläufige oder vorläufige Zuordnung der Flächen, die oben aufgeführt sind, ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

b) Für das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen gilt die Werbeanlagenverordnung der Gemeinde Ostseebad Binz.

Aufgrund des §10 des BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 18.04.2006 (OVBl. M-V S. 302) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Binz vom 06.05.2010 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungshierarchie folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "Zinglingsberg" für das Gebiet:
– östlich und nördlich der Bahnhofstraße
– westlich der Straße Klinkenberg
– südlich der Zinglingsstraße
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), erlassen:

VERFAHREN

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

2) Umwandlungsbeschluss nach § 13a BauGB der Gemeindevertretung am 13.03.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Umwandlungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 22.04.2008 erfolgt.

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

4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 13.06.2007 durchgeführt.

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.06.2007 unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umwandlung aufgefordert worden.

6) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 2 "Zinglingsberg" mit Begründung vom 07.01.2008 bis zum 06.02.2008 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz, montags, mittwochs und donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und freitags von 13.30-15.30 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 unterrichtet und zur Niederschrift vorgebracht werden können als Begründung am 11.12.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 24.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 06.05.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.