

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Änderungen in *Kursiv fett*, Streichungen als solche dargestellt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
 1.1) sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr Museum, Kunsthandwerk und Handel nach § 11 BauNVO

Das SO Museum, Kunsthandwerk und Handel dient der Ansiedlung einer Museumsscheune als fremdenverkehrsbezogenen Kultur- und Erlebnisstätte mit integrierter Gastronomie und Verkauf. Zulässig sind:

- Museen, Versammlungs- und Ausstellungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. der für deren Betrieb notwendigen Versorgungseinrichtungen inklusive von Einrichtungen für die Fischräucherei (z.B. Küche, Lagerräume, Personalaräume, Sanitärerichtungen)
- für die Baufelder 2-7
- Kunsthandwerksbetriebe mit Schauwerkstätten und kleinen Läden,
- Anlagen für die Verwaltung;
- für das Baufeld 2-8
- Kunsthandwerksbetriebe mit Schauwerkstätten und kleinen Läden, Wellnesserichtungen (z.B. Sauna, Solarium);
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,
- Anlagen für die Verwaltung;

Darüber hinaus sind allgemein zulässig:
 - Stellplätze für PKW und Bus.
 Ausnahme: Zulässig sind:
 - temporäre Aufstellung von mobilen Imbiss- und Verkaufsständen mit je insgesamt max. 400 m² Verkaufsfläche, im Einzelnen max. 100 m² Verkaufsfläche (Definition Verkaufsfläche: den Kunden zugängliche Flächen für Standflächen jegliche Art der Warenpräsentation) auch außerhalb der Baufelder, Anlagen mit Einrichtungen für die spielerische und sportliche Betätigung als Kinderspielfeld und Minigolfanlage mit einer insgesamt maximalen Fläche von 800 m²

2. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
 Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig; ausgenommen hiervon sind folgende Arten der Beherbergungsgewerbes, die allgemein zulässig sind: bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden. (§ 1 (6), 7, 9) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 - 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

a) für SO Museum, Kunsthandwerk und Handel

Baufelder 1	5,2 m ü. HN
Baufelder 2	4,8 m ü. HN
Baufelder 3	4,5 m ü. HN
Baufelder 4-8	4,0 m ü. HN

Oberkante (OK) der baulichen Anlagen
 Baufeld 1 10,0 m über BH
 Baufelder 2-8 8,5 m über BH
 Ausnahme: kann ein Überschreiten dieser Höhe mit technischen Gebäudeteilen (Schornsteinen, Anlagen für die Klimatisierung, etc.) zugelassen werden.

Traufhöhe TH
 Baufelder 1 und 2-8 maximal 4,0 m über BH

Zahl der Vollgeschosse Z Baufelder 1-8

b) Grundflächenzahl GRZ für den gesamten Geltungsbereich gilt GRZ = 0,15
 Die zulässige Grundfläche darf im SO Museum, Kunsthandwerk und Handel nur mit untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO die keine Gebäude sind, sowie mit nicht überdachten Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,50 zulässig überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen als Gebäude (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO ist nicht zugelassen.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 sowie 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 Innerhalb des SO Museum, Kunsthandwerk und Handel gesamten Geltungsbereiches sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 8 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.

5. Maßnahmen zur Grünordnung
 5.1) Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanZV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Arten (siehe Pflanzliste) zu ersetzen. Bei Ersatz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist folgendes zu beachten:
 - Stammumfang 50 bis 80 cm: 1 Ersatzbaum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe
 - Stammumfang 80 bis 110 cm: 2 Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe
 - Stammumfang über 110 cm: für jeweils weitere 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,00 m Höhe

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1) Emissionskontingente für das SO Museum, Kunsthandwerk und Handel
 Als Betriebe sind nur solche nachstehenden Handwerks- und Handelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften inkl. Räuchererai zulässig, deren mittlere Schallmission pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallemission ist bei den Baufeldern die bebaubare Grundstücksfläche heranzuziehen.

Folgende Emissionskontingente nach DIN 45691 dürfen nicht überschritten werden: Teilfläche flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} [dB(A)]

	tags	nachts
Baufeld 1	60 / 57	60 / 47,5
Baufeld 1, Freifläche 100 m ²	62 / 40	62 / 40
Baufelder 2-8	60 / 40	-

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärmreduzierung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schalleitbahn behindert wird. Die Behinderung der freien Schalleitbahn muss die Erhöhung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel mindestens ausgleichen.

6.2) Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Schallschutzwälle / -wände)
 a) In der im Plan angegebenen Fläche (Planzeichen 15.06.02) ist ein mindestens 3,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.
 b) Das im Baufeld 1 mögliche Gebäude ist auf der zur Dollahner Straße gerichteten Baulinie anzuordnen. Falls vom Gebäude nicht die gesamte Länge der Baulinie eingenommen wird, ist auf dem verbleibenden Rest der Baulinie eine 3 Meter hohe Lärmschutzwand, beidseitig absorbierend, zu errichten. Die Freiflächen der Schank- und Speisewirtschaften des Baufeldes 1 sind westlich der baulichen Anlagen einzurichten.

6.3) Maßnahmen zum passiven Schallschutz
 a) Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989-11 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5, Tab. 8) festgesetzt. Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche werden nach Tabelle 8 der DIN 4109 die folgenden Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w,ext} der Außenbauteile gestellt:
 - Wohnungen: Lärmpegelbereich III: erf. R_{w,ext} ≥ 35 dB
 Lärmpegelbereich IV: erf. R_{w,ext} ≥ 40 dB
 Lärmpegelbereich III: erf. R_{w,ext} ≥ 30 dB
 Lärmpegelbereich IV: erf. R_{w,ext} ≥ 35 dB
 - Büroräume und ähnliches: Lärmpegelbereich III: erf. R_{w,ext} ≥ 35 dB
 Lärmpegelbereich IV: erf. R_{w,ext} ≥ 40 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet und an nicht schutzbedürftige Räume (z.B. Bäder), werden keine Anforderungen gestellt.

b) In den an der Dollahner Straße gelegenen Wohngebäuden sind die Schlafräume zu der von der Dollahner Straße abgewandten Seite anzuordnen. In den an der Bahnstrecke gelegenen Wohngebäuden sind die Schlafräume zu der von Bahnstrecke abgewandten Seite anzuordnen. Alternativ ist in jedem Wohngebäude mindestens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. In den Wohnungen des Baufeldes 8 ist mindestens je ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie M-V darf die Gesamt-Emissionszeit der Räuchererai 440 Stunden/a nicht überschreiten. Die Abluftanlage der Räuchererai ist so zu gestalten, dass in einem Radius von 100 m um den Emissionsort die Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen < 10% der Jahresstunden beträgt. Dabei dürfen keine ekelerregenden oder Übelkeit auslösenden Gerüche auftreten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Die mit dem Planzeichen 15.4 PlanZV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger, der Rettungskräfte und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

II) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBAuO M-V
 1. Dächer
 a) Als Dachneigung für die Dächer der Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40° zulässig.
 b) Als Material für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Pappe, Schindel, Dachziegel oder steine zulässig.
 c) Farben für die Dächer:
 weinrot vergleichsweise wie RAL 3005
 oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009
 kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 8015
 schwarzgrau vergleichsweise wie RAL 7021
 schwarzrot vergleichsweise wie RAL 3007
 braunrot vergleichsweise wie RAL 3011
 anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 7016
 signalschwarz vergleichsweise wie RAL 9004

2. Fassade
 Für SO-Gebiet, Baufeld 1 und 2
 a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachkästen, Giebelfronten, Fachwerk usw.) sind zugelassen.
 b) Farben für die geputzt Fassade:
 perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013
 cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001
 reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010
 zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,
 Farben für Klinkerfassaden
 ziegelrot
 weinrot vergleichsweise wie RAL 3005
 oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009
 rotbraun vergleichsweise wie RAL 3011

Baufelder 2-8
 a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien sind zugelassen.
 b) Farben für die geputzt Fassade: Farben für Holzfassaden
 perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013
 hellfelfenbein vergleichsweise wie RAL 1015
 cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001
 reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010
 zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,
 c) Kräftige oder grelle Farböne sind für alle Baufelder nicht zugelassen. Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkästen, Giebelfronten) sind in der Gestaltung zugelassen.
 - Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien ist im Plangebiet zugelassen.

III) Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
 1. Hinweise zu Bodenfinden
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStChG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 f.) zu dem zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStChG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Durch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Baumzuschätzung der Gemeinde Ostseebad Binz
 Die aktuelle Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz. Baumschutzsatzung- ist zu berücksichtigen.

IV) Hinweise/ Bestimmungen
 1. Immissionsschutz - Lärmpegelbereiche
 Die Außenbauteile der Gebäude müssen den Anforderungen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend der Festsetzungen des B-Planes genügen.

Zeile	Lärmpegelbereich	Mögliche Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _{w,ext} in dB	Überschneidung in Behältergruppen, Unterbreichstahne und ähnliches
1	I	bis 50	30	-
2	II	50 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	25
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45
7	VII	80	50	40

Zu erreichender Mittelungspegel nach Raurnat (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße gelten für die gesamte Fläche eines Außenbauteiles. Der Nachweis der resultierenden Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen (Außenwände, Dächer, Fenster, Rollädenkästen, Lüftungseinrichtungen) ist nach DIN 4109:1989-11, Beiblatt 1, Gleichung 15 zu führen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zu dessen Grundfläche nach Tabelle 9 der DIN 4109:1989-11 zu korrigieren. Für Gebäude mit üblichen Raumhöhen von 2,5 m und Raumtiefern von mindestens 4,5 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von 2 dB verwendet werden. Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Innenraumpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.

2. Pflanzliste/ Baumarten

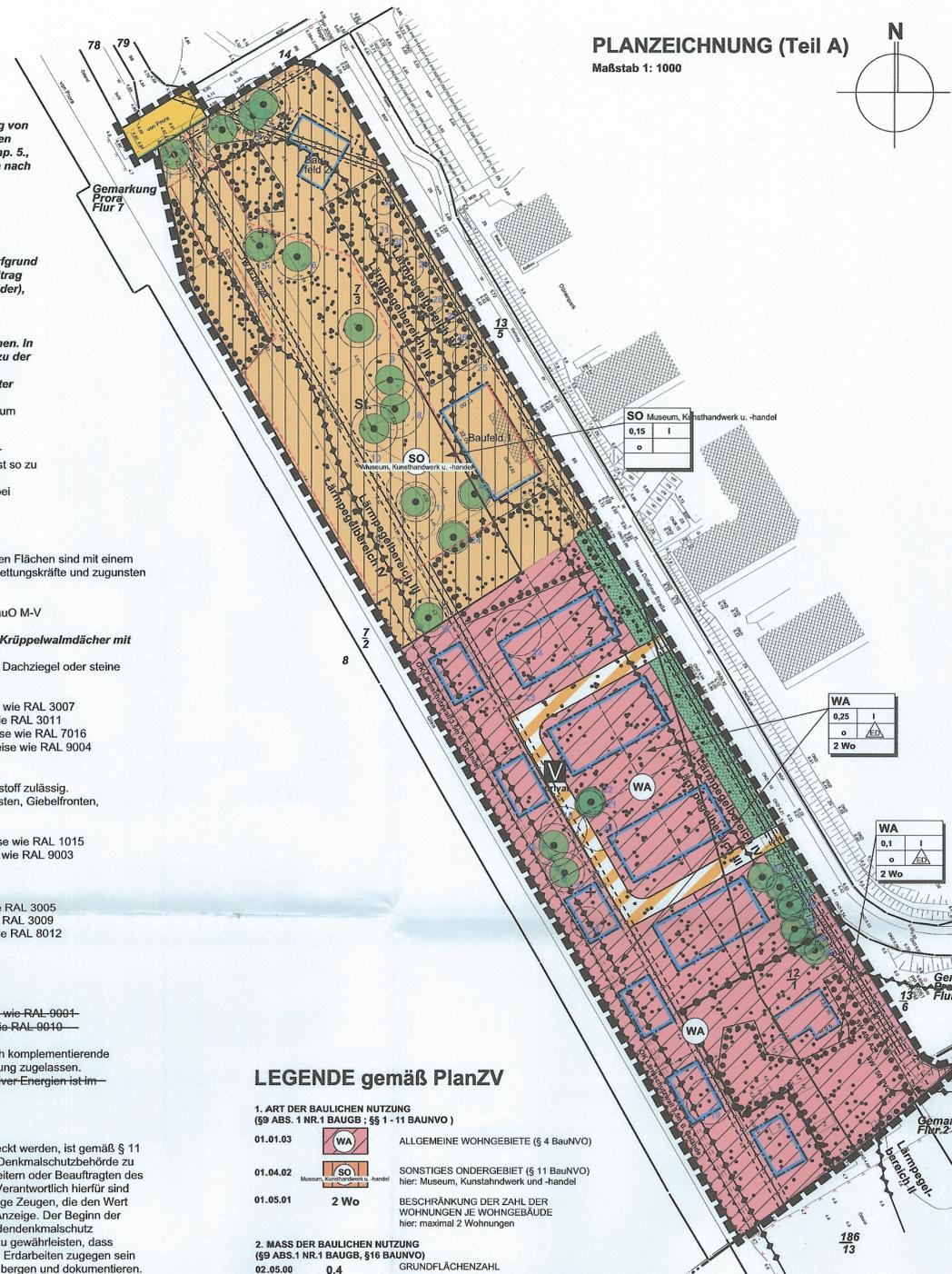
ERHALTUNG	ERHALTUNG
Schwarzkiefer (Pinus nigra)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Sandbirke (Betula pendula)	Sitteleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Hainbuche (Corylus avellana)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Grau-Erle (Alnus incana)
Lärche (Larix kaempferi)	Eberesche (Sorbus aucuparia)

LEGENDE gemäß PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1-11 BAUNVO)
 - 01.01.03 ALLGEMEINE WOHNBEIETE (§ 4 BAUNVO)
 - 01.04.02 SONSTIGES ONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO) hier: Museum, Kunsthandwerk und -handel
 - 01.05.01 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSBAUWERK hier: maximal 2 Wohnungen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §10 BAUNVO)
 - 02.05.00 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 02.07.00 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
 - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
 - 03.04.00 BAULINIE
 - 03.05.00 BAUGRENZE
 - 03.01.01 NUR EINZEL- UND DOPPEL-HÄUSER ZULÄSSIG
- VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - 06.01.00 STRASSENVERKEHRSLÄCHE mit STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - 06.03.00 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: VERKEHRSBERUHLIGTER BEREICH privat
- HAUPTVERSORGUNGSLINIE UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
 - 08.01.00 UNTERIRDISCH:
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
 - 09.00.00 ZWECKBESTIMMUNG: hier: PARKANLAGE privat
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 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)
 - 15.06.01 ERHALTUNG
 - 15.06.02 hier: Fläche für Lärmschutzwall
 - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB) ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
 - 15.14.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB) ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1: 1000



SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9a "Fischräuchereimuseum/Museumsdorf" 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), sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9a "Fischräuchereimuseum/Museumsdorf", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.09.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 02.07.2012 erfolgt.
- Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPUG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 15.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.09.2013 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung vom 22.04.2014 bis 23.05.2014 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 07.04.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Behörden am 19.02.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 19.02.2015 von der Gemeindevertretung gebilligt.

8) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 22.02.2015 entsprechen den Liegenschaftskataster.

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

10) 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 23.3.2015 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 26.3.2015 in Kraft getreten.



raith herteilt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 55, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

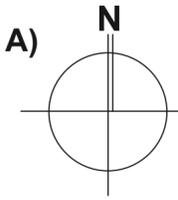
Gemeinde Ostseebad Binz
1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 9a
"Fischräuchereimuseum/Museumsdorf"
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
Satzungsfassung

LEGENDE gemäß PlanZV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
- 01.01.03 **WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 1 BAUNVO)
 - 01.04.02 **SO** SONSTIGES ONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO)
hier: Museum, Kunsthandwerk und -handel
 - 01.05.01 **2 Wo** BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSGEBÄUDE
hier: maximal 2 Wohnungen
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
- 02.05.00 **0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 02.07.00 **I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
- 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
 - 03.04.00 BAULINIE
 - 03.05.00 BAUGRENZE
 - 03.01.01 NUR EINZEL- UND DOPPEL-HÄUSER ZULÄSSIG
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN** (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- 06.01.00 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE mit STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
 - 06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: VERKEHRSBERUHLIGTER BEREICH
- 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- 08.01.00 UNTERIRDISCH:
- 9. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- 09.00.00 ZWECKBESTIMMUNG:
hier: PARKANLAGE privat
- 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)
- ERHALTUNG
- BÄUME
 - 13.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.03.00 **St** FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
 - 15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr 21 BAUGB)
hier: Leistungsrecht zugunsten ZWAR
 - 15.06.01 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)
hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
 - 15.06.02 hier: Fläche für Lärmschutzwall
 - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
 - 15.14.00

PLANZEICHNUNG (Teil A)

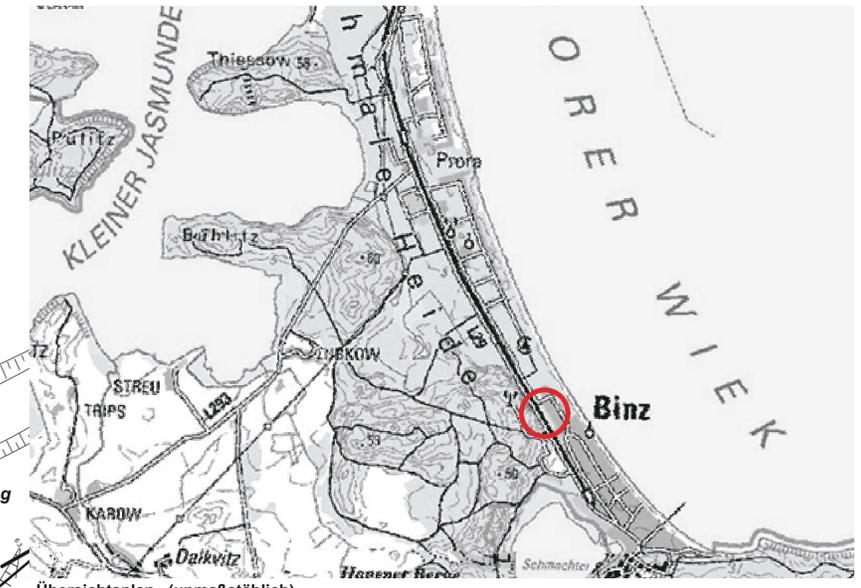
Maßstab 1: 1000



SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9a "Fischräuchereimuseum/Museumsdorf" 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9a "Fischräuchereimuseum/Museumsdorf", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

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

Gemeinde Ostseebad Binz
1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 9a
"Fischräuchereimuseum/Museumsdorf"
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB
Satzungsfassung

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Binz vom 26.06.2003.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung der Gemeinde durch das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 22.07.2003 erfolgt.

Binz, 04.07.2005



Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPfIG beteiligt worden.

Binz, 04.07.2005



Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat am 26.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Binz, 04.07.2005



Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 09.12.2004 bis zum 10.01.2005 während folgender Zeiten – 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 bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 26.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, 04.07.2005



Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.12.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpomern beteiligt.

Binz, 04.07.2005



Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist am 04.07.2005 mitgeteilt worden.

Binz, 04.07.2005



Der Bürgermeister

7. Der B-Plan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ besteht aus Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.06.2005 von der Gemeindevertretung Ostseebad Binz als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2005 gebilligt.

Binz, 04.07.2005



Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“, Gemeinde Ostseebad Binz wird hiermit ausgesetzt.

Binz, 04.07.2005



Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz sowie die Satzung, bei der die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.06.2005 von der Gemeindevertretung Ostseebad Binz als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2005 gebilligt.

Binz, 04.07.2005



Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“, Gemeinde Ostseebad Binz ist am 11.07.2005 in Kraft getreten.

Binz, 11.07.2005



Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 31.12.2004 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.

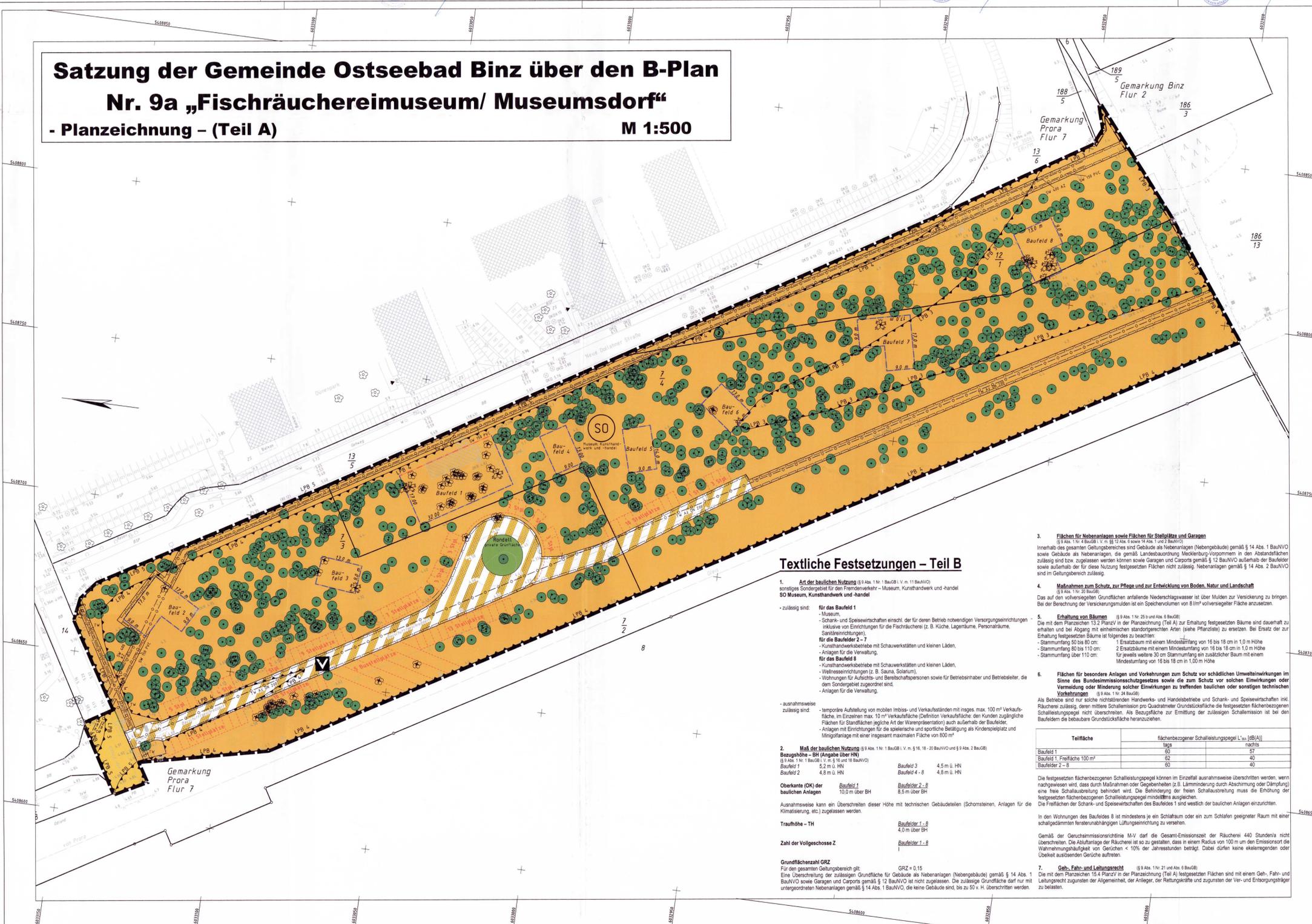
Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist als katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.

Binz, 04.07.2005



Unterschrift

Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über den B-Plan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ - Planzeichnung - (Teil A) M 1:500



Textliche Festsetzungen – Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 BauVO) sonstiges Sondergebiet für ein Fremdenverkehr – Museum, Kunsthandwerk und -handel SO Museum, Kunsthandwerk und -handel
- zulässig sind: für den **Baufeld 1**
- Museum;
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. der für deren Betrieb notwendigen Versorgungseinrichtungen - inklusive von Einrichtungen für die Fischräucherei (z. B. Küche, Lageräume, Personalräume, Sanitärleistungen).
für die **Baufelder 2 - 7**
- Kunsthandwerkbetriebe mit Schauwerkstätten und kleinen Läden,
- Anlagen für die Veranstaltung.
für das **Baufeld 8**
- Kunsthandwerkbetriebe mit Schauwerkstätten und kleinen Läden,
- Wellnessanlagen (z. B. Sauna, Solarium),
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsanbau und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,
- Anlagen für die Veranstaltung.
- ausnahmsweise zulässig sind:
- temporäre Aufstellung von mobilen Imbiss- und Verkaufständen mit insges. max. 100 m² Verkaufsfläche im Einzelnen max. 10 m² Verkaufsfläche (Definition Verkaufsfäche: den Kunden zugängliche Flächen für Standardtypische Art der Warenpräsentation) auch außerhalb der Baufelder
- Anlagen mit Einrichtungen für die spezialisierte und sportliche Betätigung als Kinderspielfeld und Minigolfanlage mit einer insgesamt maximalen Fläche von 800 m²
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14, 16, 20 BauVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
Bezugshöhe - BH (Angabe über HN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO)
Baufeld 1 5,2 m ü. HN Baufeld 3 4,5 m ü. HN
Baufeld 2 4,8 m ü. HN Baufeld 4 - 8 4,8 m ü. HN
- Oberkante (OK) der baulichen Anlagen**
Baufeld 1 10,0 m über BH Baufelder 2 - 8 8,5 m über BH
- Traufhöhe - TH**
Baufelder 1 - 8 4,0 m über BH
- Zahl der Vollgeschosse Z**
Baufelder 1 - 8 1
- Grundflächenzahl GRZ**
Für den gesamten Geltungsbereich gilt:
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauVO ist nicht zulässig. Die zulässige Grundfläche darf nur mit untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO, die keine Gebäude sind, bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 sowie 14 Abs. 1 und 9 BauVO)
Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sowie Gebäude als Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung, Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauVO sind im Geltungsbereich zulässig.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichercoefficient von 8 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.

Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauGB)
Die mit dem Planzeichen 13.2 (Pflanzl) in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Arten (siehe Pflanzliste) zu ersetzen. Bei Ersatz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist folgendes zu beachten:
- Stammumfang 80 bis 89 cm: 1 Ersatzbaum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe
- Stammumfang 90 bis 110 cm: 2 Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe
für jeweils weitere 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Als Betriebs sind nur solche nachstehenden Handwerks- und Handelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften inkl. Räucherei zulässig, deren mittlere Schallleistung pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten schallbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Als Bezugshöhe zur Ermittlung der zulässigen Schallleistung sind bei den Betriebs die bebauten Grundstücksflächen heranzuziehen.

Teilfläche	flächenbezogener Schallleistungspegel L _{WA} [dB(A)]	
	tags	nachts
Baufeld 1	57	40
Baufeld 1, Freifläche 100 m ²	62	40
Baufelder 2 - 8	60	40

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegenhalten (z. B. Lärmminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muss die Erhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel mindestens ausgleichen. Die Freiflächen der Schank- und Speisewirtschaften des Baufeldes 1 sind westlich der baulichen Anlagen einzurichten.

In den Wohnungen des Baufeldes 1 ist mindestens je ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

Gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie M-V darf die Gesamt-Emissionszeit der Räucherei 400 Stunden/a nicht überschreiten. Die Abfuhranlage der Räucherei ist so zu gestalten, dass in einem Radius von 100 m um den Emissionsort die Wahrnehmungsluftzeit von Gerüchen < 10% der Jahresstunden beträgt. Dabei dürfen keine ekelregenden oder überbelästigenden Gerüche auftreten.

In den Wohnungen des Baufeldes 1 ist mindestens je ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

Gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie M-V darf die Gesamt-Emissionszeit der Räucherei 400 Stunden/a nicht überschreiten. Die Abfuhranlage der Räucherei ist so zu gestalten, dass in einem Radius von 100 m um den Emissionsort die Wahrnehmungsluftzeit von Gerüchen < 10% der Jahresstunden beträgt. Dabei dürfen keine ekelregenden oder überbelästigenden Gerüche auftreten.

In den Wohnungen des Baufeldes 1 ist mindestens je ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

Gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie M-V darf die Gesamt-Emissionszeit der Räucherei 400 Stunden/a nicht überschreiten. Die Abfuhranlage der Räucherei ist so zu gestalten, dass in einem Radius von 100 m um den Emissionsort die Wahrnehmungsluftzeit von Gerüchen < 10% der Jahresstunden beträgt. Dabei dürfen keine ekelregenden oder überbelästigenden Gerüche auftreten.

Planzeichenerklärung

- SO** sonstiges Sondergebiet für ein Fremdenverkehr – Museum, Kunsthandwerk u. -handel
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauVO
- I** Anzahl der Vollgeschosse
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 BauVO
- GRZ 0,1** Grundflächenzahl
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 und 19 BauVO
- BH** Bezugshöhe (Angabe über HN)
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- TH** Traufhöhe (Angabe über BH)
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- OK** Oberkante der baulichen Anlagen (Angabe über BH)
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauVO
- Baulinie**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO
- Baugrenze**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO
- Straßenverkehrsfläche**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 11 BauVO
- Straßenbegrenzungslinie**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Grünflächen**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 11 BauVO
- Erhaltung von Bäumen**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionschutzgesetzes
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Bäume, künftig fortfallend**

Örtliche Bauvorschriften

- Dächer**
a) Als Dachneigung für die Dächer der Hauptgebäude sind 40° - 50° zulässig.
b) Als Material für Dachneigungen der Hauptgebäude sind Pappe, Schindel, Dachziegel oder -steine zulässig.
c) Farben für die Dächer:
weiss vergleichsweise wie RAL 3005
schwarzrot vergleichsweise wie RAL 3007
rotrot vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot vergleichsweise wie RAL 3011
kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 8015
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 7016
schwarzgrün vergleichsweise wie RAL 7021
schwarz vergleichsweise wie RAL 9004
- Fassaden**
a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachkisten, Giebelfronten, Fachwerk usw.) sind zugelassen.
b) Farben für die gestuhten Fassaden:
perleweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellbeige vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß vergleichsweise wie RAL 3005
signalweiß vergleichsweise wie RAL 3003
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 5010
- zulässig sind weitere Fassadenfarben in hellegelb und helgrot.
c) Farben für die gestuhten Fassaden:
perleweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellbeige vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß vergleichsweise wie RAL 3005
signalweiß vergleichsweise wie RAL 3003
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 5010
- zulässig sind weitere Fassadenfarben in hellegelb und helgrot.
d) Farben für die gestuhten Fassaden:
perleweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellbeige vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß vergleichsweise wie RAL 3005
signalweiß vergleichsweise wie RAL 3003
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 5010
- zulässig sind weitere Fassadenfarben in hellegelb und helgrot.
- Kräfte und grelle Farböne sind für alle Baufelder nicht zugelassen.**
Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkisten, Giebelfronten) sind in der Gestaltung zugelassen.
- Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien ist im Plangebiet zugelassen.**

Nachrichtliche Übernahme

- Hinweise zu Bodenfinden**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVB. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Erdbauer, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verordlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumarbeiten vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Immissionschutz - Lärmgebietsbereiche**
Die Außenbauteile der Gebäude müssen den Anforderungen nach DIN 4109:1988-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend der Festsetzungen des B-Planes genügen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße gelten für die gesamte Fläche eines Außenbauteiles. Der Nachweis der resultierenden Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen (Außenwände, Dächer, Fenster, Rollläden, Lüftungseinrichtungen) ist nach DIN 4109:1988-11, Beiblatt 1, Gleichung 15 zu führen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zu dessen Grundfläche nach Tabelle 9 der DIN 4109:1988-11 zu korrigieren. Für Gebäude mit üblichen Raumhöhen von 2,5 m und Raumtiefen von mindestens 4,5 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturfaktor von -2 dB verwendet werden. Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Immissionspegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz**
Die aktuelle Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz - Baumschutzsatzung - ist zu berücksichtigen.

Hinweise/ Bestimmungen

Pflanzliste/ Baumarten:	Schwarzkiefer (Pinus nigra)	Platanus (Acer platanoides)
	Spitzahorn (Betula pendula)	
	Silberweiche (Quercus robur)	
	Traubeneiche (Quercus petraea)	
	Hainbuche (Carpinus betulus)	

Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“

Präambel
Beschluss -Nr.- 60-10-2005 vom 30. Juni 2005

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) der BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ostseebad Binz die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVB. M-V S. 468), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVB. M-V Nr. 17, S. 950) erlassen.



B-Plan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“ Gemeinde Ostseebad Binz/ Rügen

Land	M-V	Bezugsraum	Lage	42/183
Kreis	Rügen	Bezugsraum	Höhe	HN 76
Gemeinde	Binz	Zielnummer		
Gemarkung	Prora			
Flur	7			
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format	seil
Gesamtblatt-Nr.	2002_005	1 : 500	Bl. Nr.	1/11

Satzungsexemplar
Lauttel