SATZUNG DES OSTSEEBADES BINZ

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Rüganer". Aufgrund §12 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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Rüganer", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

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

SO: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: *Gastronomie und Beherbergung*

Das Sondergebiet *Gastronomie und Beherbergung* dient dem Ausbau einer Schank- und Speisewirtschaft mit angeschlossenem Beherbergungsbetrieb. Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Betriebswohnungen für innerhalb des Plangebietes arbeitende Betriebsinhaber und Angestellte,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

1.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzung (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Alle Bäume sind bei Abgang im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang nachzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

A 1 Pflanzung von 5 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist Bestandteil der Maßnahme. Die zu verwendende Baumart ist aus der Pflanzenliste 1 zu wählen.

Pflanzenliste 1: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer).

I.2.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Planbereich zu versickern, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen. Eine Regenwassernutzung (Löschwasser, Brauchwasser) ist zulässig.

I.3) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche, Planzeichen 15.06.00) an den Fassaden der Gebäude auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung gemäß DIN 4109 zu treffen. Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen (siehe nachfolgende Tabelle).

Erforderliche Schalldämmung von Außenwänden und Fenstern (DIN 4109, Tabelle 10 in Kombination mit Tabelle 8)

Lärm-pegel-bereich	erf. $R'_{w,ges}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
II	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
III	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
IV	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
V	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
VI	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn bzw. Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1) UND HINWEISE (II.2-3)

II.1) Waldabstand

In einem 30m Bereich zum Wald (Waldabstand) sind gemäß § 20 LWaldG M-V i.V.m. WAbstVO M-V bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmen können nach § 2 WAbstVO M-V genehmigt werden für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

II.2) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

II.3) Altlasten

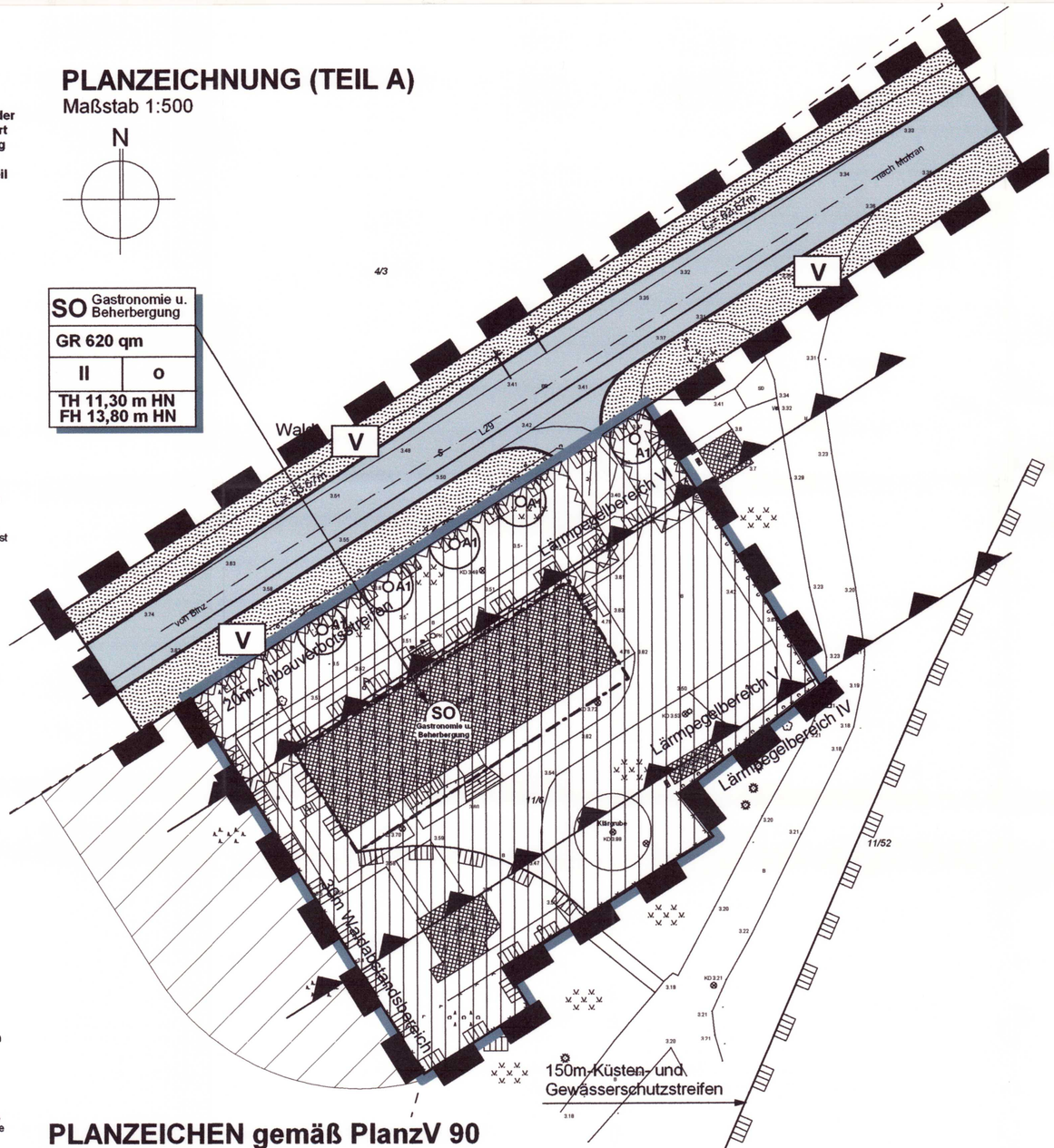
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

II.4) Artenschutz

Das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten kann für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich vor allem um Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abbruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02 — SO Gastronomie u. Beherbergung — SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Gastronomie und Beherbergung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 GR 620 qm — GRUNDFLÄCHE, als Höchstmaß in qm
02.07.00 II — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.08.01 TH 11,30 m HN — TRAUFHÖHE, als Höchstmaß über HN
02.08.02 FH 13,80 m HN — FIRSTHÖHE, als Höchstmaß über HN

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

03.01.00 o — OFFENE BAUWEISE
03.05.00 — BAUGRENZE

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

06.01.00 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE)

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

09.01.00 — V — hier: Verkehrsgrün (öffentlich)

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)

o — ANPFLANZEN: BÄUME

13.3 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

13.03.00 — -150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§29NatSchAG MV) -30 m Waldabstandsbereich (LWaldG M-V)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.08.00 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON BAULICHEN ANLAGEN FREI ZU HALTEN SIND (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: Abstandsbereich L 29 (§ 31(1)StrWG M-V)

15.13.01 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

15.13.02 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES (§ 9 (7) i.V.m. § 12(3) BauGB)

15.06.00 — UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZ-GESETZES (§ 9 ABS. 1 Nr. 24 BAUGB) hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindvertretung vom 05.07.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 17.07.2007 erfolgt.

Binz, den 29.11.2010 Bürgermeister

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

Binz, den 29.11.2010 Bürgermeister

3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (7) mit Schreiben vom 11.02.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 29.11.2010 Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 20.05.201
0 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 29.11.2010 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 05.07.2007 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 29.11.2010 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Schwimmhalle Thermalhotel" mit Begründung vom 22.06.2010 bis zum 23.07.2010 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 08.06.2010 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 29.11.2010 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 28.10.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 29.11.2010 Bürgermeister

8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 28.10.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 29.11.2010 Bürgermeister

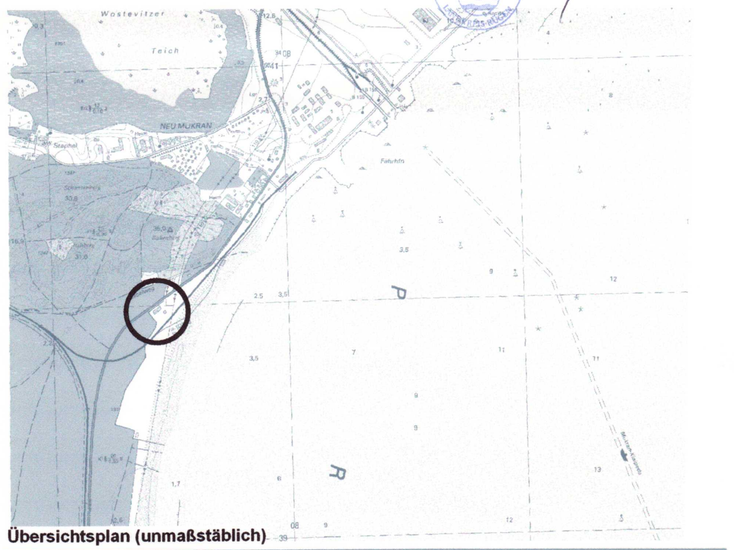
9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 29.11.2010 Bürgermeister

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 14.12. 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 14.12.2010 in Kraft getreten.

Binz, den 14.12.2010 Bürgermeister



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

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

Gemeinde Binz

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.9 "Rüganer"

Satzung

Fassung vom 16.10.2009, Stand 23.11.2010 Maßstab 1.500