

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **05.09.2013**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **16.09.2013** erfolgt.

Binz, den 02.04.2014   
Bürgermeister

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

Binz, den 02.04.2014   
Bürgermeister

3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **08.01.2014** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 02.04.2014   
Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am **05.09.2013** den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 02.04.2014   
Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ mit Begründung vom **14.01.2014** bis zum **14.02.2014** 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 **09.12.2013** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 02.04.2014   
Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **27.03.2014** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 02.04.2014   
Bürgermeister

7) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ wurde am **27.03.2014** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 02.04.2014   
Bürgermeister

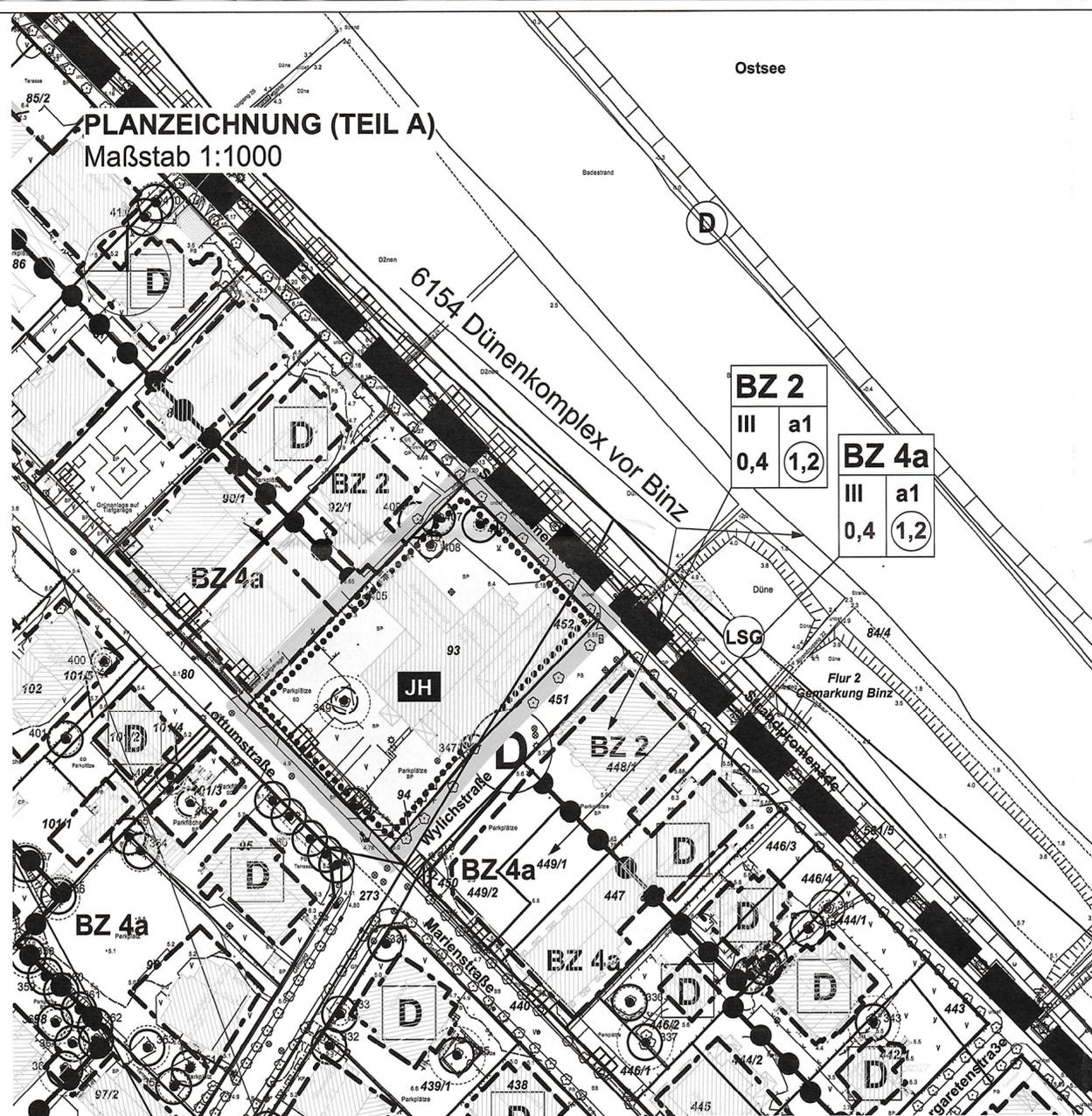
10) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 02.04.2014   
Bürgermeister

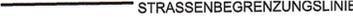
11) Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **07.04.2014** durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz 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.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des **07.04.2014** in Kraft getreten.

Binz, den **07.04.2014**   
Bürgermeister



## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

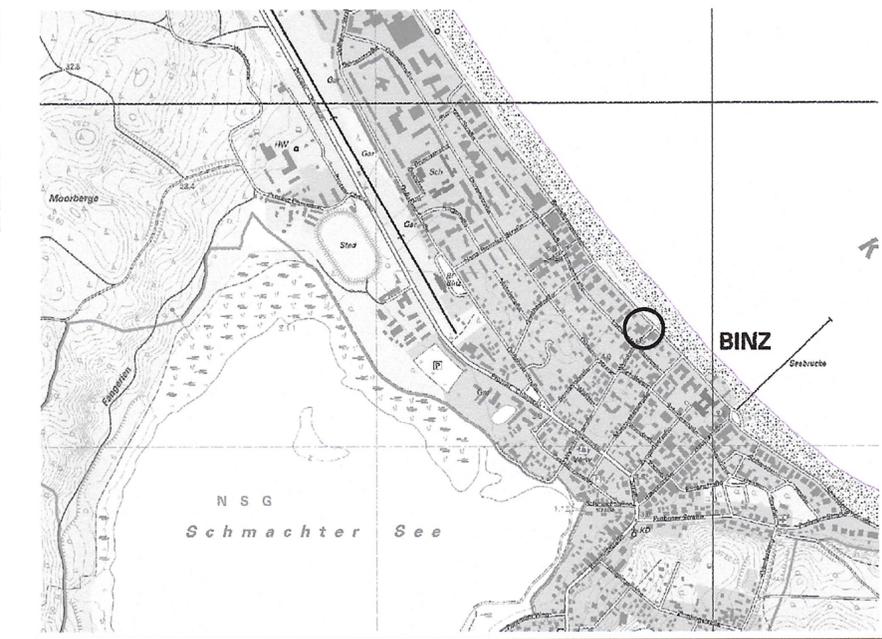
- |  |   |
|--|---|
| <p>4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)</p> <p>04.01.00  FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF hier: JUGENDHERBERGE</p> <p>6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)</p> <p>06.02.00  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE</p> <p>14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)</p> <p>14.01.00  UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN</p> <p>14.02.00  UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN</p> <p>15. SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>15.13.01  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)</p> <p>15.13.02  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)</p> | <p>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)</p> <p>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 GÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)</p> <p>hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)<br/>hier: GESCHÜTZTE BÄUME NACH BAUMSCHUTZSATZUNG (nachrichtliche Übernahme § 9 ABS. 6 BAUGB)</p> <p>13.03.01  UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)<br/>hier: 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)</p> |
|--|---|

## SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

über die 4. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr.1 "Zentrum" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **27.03.2014** folgende Satzung über die 4. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ gelten für das Plangebiet in der Fassung der 3. Änderung unverändert fort.



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

## Gemeinde Ostseebad Binz 4. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum"

Satzungsfassung

Fassung vom 18.12.2013, Stand 20.02.2014

Maßstab 1:1000

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung. Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Bei der Festsetzung von Ausnahmemöglichkeiten sind gemäß BauNVO jeweils Art und Umfang anzugeben. Dabei ging die Gemeinde bei der Aufstellung des ursprünglichen Plans davon aus, dass mit dem Bezug auf den Bestand als Obergrenze des mögliche Umfang einer Überschreitung eindeutig festgelegt sei. Der Bestand wurde deshalb durch eine eigens für die Planung angefertigte Vermessung des Plangebiets (mit aktuellen Gebäudegrundflächen und Angabe der jeweiligen Gebäudehöhen) als Plangrundlage in der Planzeichnung (Teil A) dokumentiert. Gemäß inzwischen ergangener Rechtsprechung ersetzt diese Form der Bestandsaufnahme jedoch nicht eine numerische Festlegung allgemeiner Obergrenzen für Ausnahmen, die deshalb im Zuge der Änderung nachgeholt werden soll.

Die Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- GRZ / GFZ (TF 6.1): Die Ausnahmeregelung zu GRZ und GFZ kommt in vergleichsweise vielen Fällen zum Tragen (vgl. auch Abschnitt 2.5.5, Abbildung 15 der Begründung des Ursprungsplans). Dabei handelt es sich um verdichtet bebaute Grundstücke vor allem in den zentralen Bereichen der Ortslage, zum aktuellen Umfang der inzwischen erreichten Verdichtung siehe Abbildung 1:

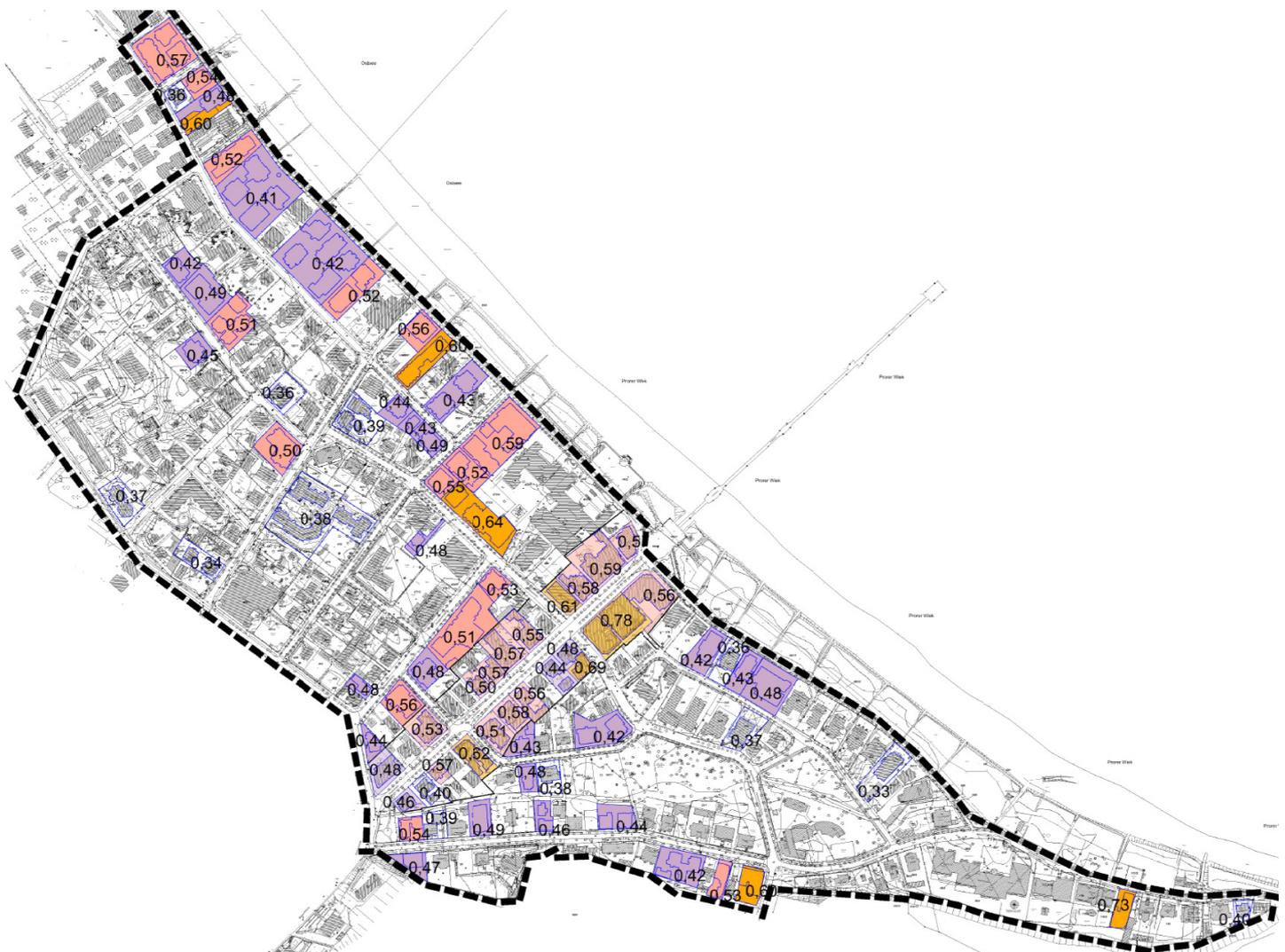


Abbildung 1: bestehende GRZ

SATZUNG

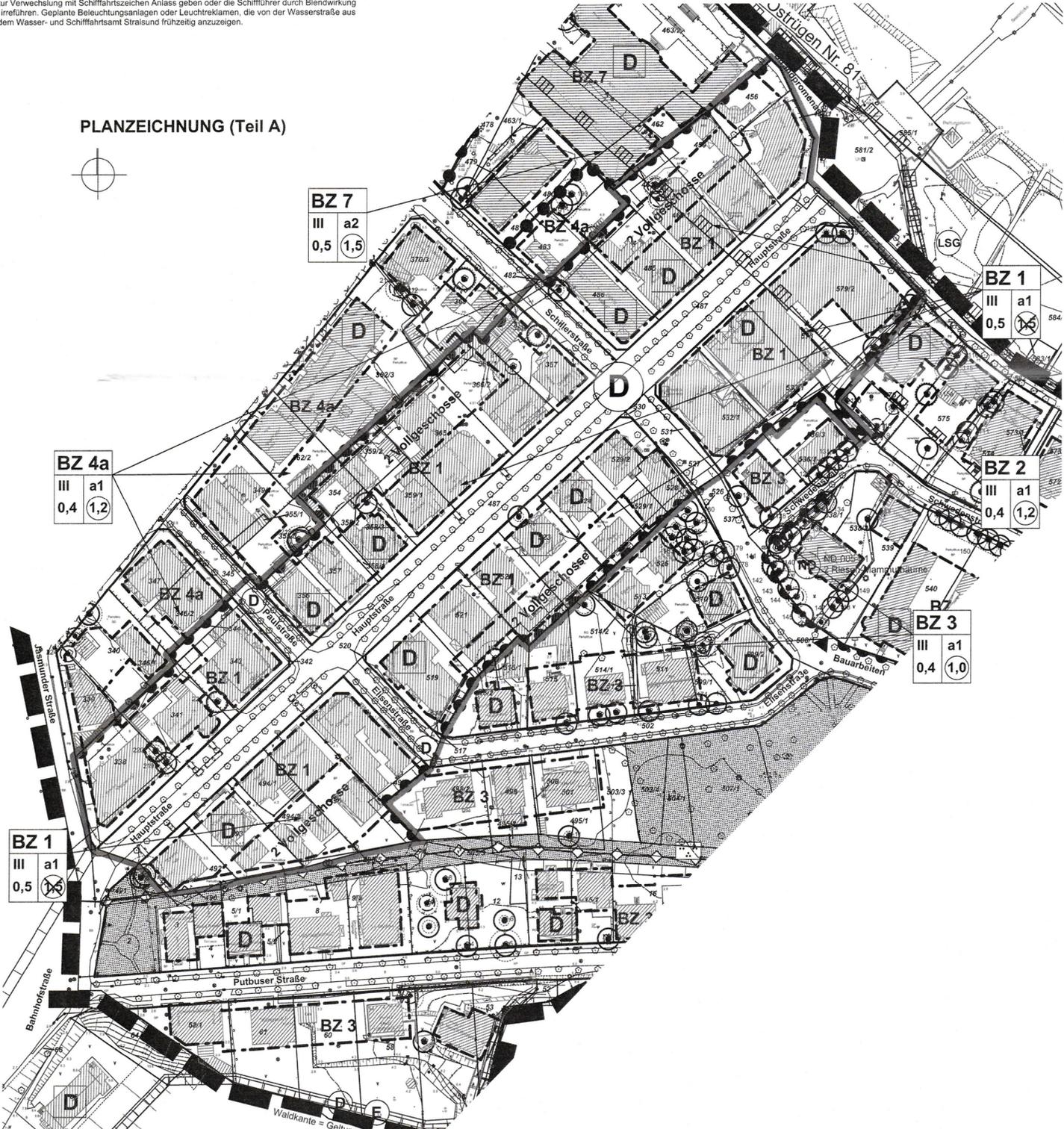
über die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr.1 "Zentrum" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.02.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Änderungen in Kursiv fett. Streichungen als solche kenntlich gemacht
1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
1.1) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
a) Überschreitung mit eingeschossigen Gebäuden/Bauteilen (§ 16(6) BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf mit eingeschossigen Gebäuden/Bauteilen, sofern diese ein begrüntes Flachdach erhalten, - bis zu einer GRZ von 0,7 in Bauzone 1- bis zu einer GRZ von 0,5 in den Bauzonen 2, 4a/4b, überschritten werden. Die zusätzlichen Gebäude / Gebäudeteile sind auf die nach § 19(4) BauNVO zulässige Überschreitung anzurechnen.
b) Überschreitung mit unterirdischen Bauteilen (§ 19(4) BauNVO)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.
Abweichend von Satz 1 darf die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. In Bauzone 1 darf darüber hinaus abweichend von Satz 1 die zulässige Grundfläche mit versiegelten Flächen, die zwischen der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen und die gestalterisch der angrenzenden Verkehrsfläche zugeordnet sind, über das angegebene Maß hinaus überschritten werden.
1.2) Geschossflächenzahl
a) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswand ganz mitzurechnen (§20(3) BauNVO).
b) Tiefgaragenbonus
Die zulässige Geschossfläche ist um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, - bis zu einer GFZ von 1,5 in Bauzonen 2, 4a- bis zu einer GFZ von 1,1 in Bauzone 4b- bis zu einer GFZ von 1,3 in der Bauzone 3, - bis zu einer GFZ von 1,8 in der Bauzone 7 zu erhöhen.
c) Geschossweise Festsetzung für Bauzone 1 (§ 20 BauNVO i.V.m. §9(3) BauGB)
Bauzone 1: Für das Erdgeschoss wird eine GFZ von 0,7, für die Obergeschosse insgesamt eine GFZ 1,0 festgesetzt.
1.3) Zahl der Vollgeschosse
Ausnahmsweise zulässig ist ein zusätzliches Vollgeschoss, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mind 1,5 m zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.
1.4) Höhenlage Erdgeschoss
Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
1.4.1) Höhenlage Erdgeschoss
Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)
2.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)
a1) Bauzone 1 bis 5, Gemeindefläche: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 20m Länge errichtet werden.Ausnahmsweise dürfen a) ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau um maximal 10 m verlängert werden, b) mehrere mehrgeschossige Gebäude durch eingeschossige Gebäudeteile verbunden werden, sofern jeweils die mehrgeschossigen Gebäude/Gebäudeteile die festgesetzte maximale Länge von 20m einhalten und die eingeschossigen Bauteile ein begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von max. 3,5 m (über Fertigfußboden Erdgeschoss, vgl. TF 1.4) erhalten.
a2) Bauzone 7): Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 120m Länge errichtet werden.
2.2) Verringerte seitliche Grenzabstände (§9(1) Nr. 2a BauGB)
Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen/Erersatzneubauten von a) denkmalgeschützten Gebäuden, b) erhaltenen Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen innerhalb der Bauzonen 1, 2, 3, 4a, 7 kann der seitliche Grenzabstand auf <= 3,0 m verringert werden, sofern der Grenzabstand des bestehenden Gebäudes beibehalten wird oder ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird. Erhaltenswerte Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind sämtliche Gebäude, die bis 1945 errichtet wurden.
2.3) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO)
Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBAuO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur Straße von mindestens 3m einhalten.
Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.
3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7m auseinander liegen.
4) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
4.1) Flächen für Nebenanlagen
Stellplätze (einschließlich überdachter Stellplätze) und Garagen dürfen straßenseitig nicht vor der Flucht des Hauptgebäudes angeordnet werden. Sie sind unzulässig in Bereichen mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.
5) Flächen besonderen Nutzungszwecks (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB)
5.1) Parkhaus
Zulässig sind Parkhäuser als Hoch-/Tiefgaragen Ergänzend können im Erdgeschoss Ladengeschäfte sowie im Dachgeschoss Wohnungen zugelassen werden. Die Grundflächen der Gebäude insgesamt dürfen 2.800 qm nicht überschreiten, die maximale Firsthöhe wird auf 17,0 m mH begrenzt. Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach §22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis maximal 75m Länge errichtet werden.
6) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)
6.1) GRZ / GFZ
Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ/GFZ zugelassen werden, sofern die vorhandene GRZ/GF durch die Maßnahme nicht erhöht wird.
6.2) Zahl der Vollgeschosse
Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.
6.3) überbaubare Grundstücksfläche
Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird sowie die Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.
6.4) Bauweise
Bauzone 1 bis 5: Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20m nach Punkt 2.1 zugelassen werden, sofern die derzeitige Länge (bei getrennter Ermittlung in allen Vollgeschossen) nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.
7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 5 m vom ursprünglichen Standort abweichen.
7.2) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind einschließlich ihrer Geländeformen im Charakter der Restdünen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Veränderungen der Topografie sind unzulässig.
Pflanzliste 1 zu 1. und 2.: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche).
Diese Pflanzen sind in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbruch, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
Pflanzliste 2 zu 1. und 2.: Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Breite 125-150cm, Höhe 200-225cm zu pflanzen.Ilex aquifolium (Stechpalme, Hülse). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Höhe 175-200cm zu pflanzen.

8) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise
8.1) Bodenkennlinie
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 Bodenkundmalpflege 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.
8.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V.
8.3) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich bzw. für große Bereiche desselben gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt-Binz vom 01.01.2002. - Örtliche Bauvorschrift (Werbeanlagensatzung) vom 28.04.2004. - Gestaltungssatzung für Binz auf Rügen (Örtliche Bauvorschrift) vom 30.04.1996. - Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen).
8.4) Artenschutz
Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vor. 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 Abruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur Gesetzeskonform Realisierung erforderlich ist. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.
8.5) Altlasten
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.
8.6) Beleuchtungsanlagen
Es ist bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (Teil A)



PLANZEICHNERKLÄRUNG gemäß PlanZV

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
02.01.00 I 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL als Höchstmaß
02.05.00 II 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL als Höchstmaß
02.07.00 II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.08.00 FH 15,5 m HN FIRSTHÖHE als Höchstmaß über HN
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
03.01.00 0 OFFENE BAUWEISE
03.03.00 a1 / a2 ABWEICHENDE BAUWEISE, VOL: TF 2.1
03.05.00 - - - - - BAUGRENZE
4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
06.02.00 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
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)
hier: ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)
hier: GESCHÜTZTE BÄUME NACH BAUMSCHUTZSATZUNG (Inoffizielle Übernahme § 9 Abs. 6 BAUGB)
14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZ-RECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
hier: 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 20 NATSCHG M-V)
hier: SPA / LSG / NSG / Biosphärenreservat
UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN
UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB VON BAUGEBIETEN

VERFAHRENSVERMERKE

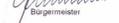
- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 07.02.2012 erfolgt.
Binz, den 26.06.2012
2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Binz, den 26.06.2012
3) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 29.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Binz, den 26.06.2012
4) Die Gemeindevertretung hat am 02.02.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Binz, den 26.06.2012
5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ mit Begründung vom 06.03.2012 bis zum 05.04.2012 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 27.02.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
Binz, den 26.06.2012
6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 21.06.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Binz, den 26.06.2012
7) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 21.06.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
Binz, den 26.06.2012
8) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Binz, den 26.06.2012
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 27.02 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 02.07.2012 in Kraft getreten.
Binz, den 02.07.2012

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschastraße 5: 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

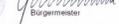
Gemeinde Ostseebad Binz
1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Satzungsfassung

**VERFAHRENSVERMERKE**

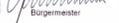
1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 27.03.2007 erfolgt.

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

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

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 1) wurde durch Vorstellung und Erläuterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 10.02.2009 durchgeführt.

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

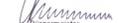
4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) mit Schreiben vom 27.01.2009 unterrichtet und zur Aufklärung auch über den Umfang der Umverfugung aufgefordert worden.

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 05.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

6) Die Gemeindeverträge und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung geteilt.

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum" mit Begründung vom 11.05.2009 bis zum 19.06.2009 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 Besonderen und Anzeigen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am 28.04.2009 im Amtlichen Bekanntmachungblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 05.11.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 05.11.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung warfen von der Gemeindevertretung geteilt.

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

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

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

11) Die Satzung des Bebauungsplans 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 06.09.2010 durch den Amtlichen Bekanntmachungsbereich der Gemeinde Ostseebad Binz öffentlich 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 Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 06.09.2010 in Kraft getreten.

Binz, den 06.09.2010  Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

**1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**1.1) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**  
 a) Überschreitung mit eingeschossigen Gebäuden/Bautteilen (§ 16 (6) BauNVO)  
 Die zulässige Grundfläche darf mit eingeschossigen Gebäuden/Bautteilen, sofern diese ein begrüntes Flachdach erhalten, - bis zu einer GRZ von 0,7 in Bauzone 1, - bis zu einer GRZ von 0,5 in den Bauzonen 2 bis 4a/Ab überschritten werden. Die zusätzlichen Gebäude-/Gebäudeteile sind auf die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung anzurechnen.  
 b) Überschreitung mit unterirdischen Bautteilen (§ 19 (4) BauNVO)  
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilweise platzierte Flächenabweichung von Satz 1, darf die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwachsene Luftschicht mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

**1.2) Geschossflächenzahl**  
 a) Anrechnung von Außenaltarraum in Nicht-Vollgeschossen  
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Außenaltarraum in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer letzten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu benutzenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsgewerke ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).  
 b) Tiefgaragenbonus  
 Die zulässige Geschossflächenzahl ist um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, - bis zu einer GRZ von 1,5 in Bauzonen 2 bis 4a, - bis zu einer GRZ von 1,1 in Bauzonen 4b, - bis zu einer GRZ von 1,3 in der Bauzone 3, - bis zu einer GRZ von 1,8 in der Bauzone 7 zu erhöhen.

**1.3) Zahl der Vollgeschosse**  
 Ausnahmsweise zulässig ist ein zusätzliches Vollgeschoss, sofern dieses als Staffgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mind. 1,5 m zurücksteht sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.  
**1.4) Höhenlage Erdgeschoss**  
 Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes). Abweichend hiervon kann eine Höhenlage des Erdgeschosses oberhalb des festgesetzten Maßes zugelassen werden, sofern dies durch die topographischen Gegebenheiten begründet ist.

**2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 I.V.m. Nr. 2a BauGB)**  
**2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)**  
 a) (Bauzone) bis 5, Gemeinbedarfsfläche). Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 20m Länge errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen a) ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau von maximal 10 m vertiegt werden b) mehrere mehrgeschossige Gebäude durch eingeschossige Gebäudeteile verbunden werden, sofern jeweils die eingeschossigen Gebäude Gebäudeteile d. festgesetzte maximale Länge von 20m einhalten und die eingeschossigen Bauwerke ein begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von max. 3,5 m (über Fertigfußboden Erdgeschoss, vgl. TF 1.4) erhalten.  
 a2 (Bauzone 7): Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 120m Länge errichtet werden.

**2.2) Verringerte seitliche Grenzabstände (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**  
 Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen/Ersatzneubauten von a) denkmalgeschützten Gebäuden/b) erhaltenen Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen innerhalb der Bauzonen 1, 2, 3, 4a, 7 kann der seitliche Grenzabstand auf < 3,0 m verringert werden, sofern der Grenzabstand des bestehenden Gebäudes beibehalten wird oder ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird. Erhaltene Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind städtische Gebäude, die bis 1945 errichtet wurden.

**2.3) Baugrenze (§ 22 (2), 5) BauNVO**  
 Eine Überschreitung der zulässigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 148a BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6) 7) LBO M-V in den Altstandflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur Straße von mindestens 3m einhalten.  
 Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bautteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

**3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
 Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück, müssen mindestens 7m auseinander liegen.

**4) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
**4.1) Flächen für Nebenanlagen**  
 Stellplätze (einschließlich überdachter Stellplätze) und Garagen dürfen straßenseitig nicht vor der Fucht des Hauptgebäudes angeordnet werden. Sie sind unzulässig in Bereichen mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

**5) Flächen besonderen Nutzungszwecks (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB)**  
**5.1) Parkhäuser**  
 Zulässig sind Parkhäuser als Hoch-/Tiefgaragen. Ergänzend können im Erdgeschoss Ladengeschäfte sowie im Dachgeschoss Wohnungen zugelassen werden. Die Grundflächen der Gebäude insgesamt dürfen 2.500 qm nicht überschreiten; die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 17,0 m begrenzt. Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis maximal 75m Länge errichtet werden.

**6) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)**  
**6.1) GRZ/GFZ**  
 Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ/GFZ zugelassen werden, sofern die vorhandene GRZ/GFZ durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

**6.2) Zahl der Vollgeschosse**  
 Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

**6.3) überbaubare Grundstücksfläche**  
 Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird und die Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

**6.4) Bauweise**  
 Bauzone 1 bis 5: Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20m nach Punkt 2.1 zugelassen werden, sofern die derzeitige Länge (bei getrennter Ermittlung in allen Vollgeschossen) nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

**7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**7.1) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 5 m von ursprünglichen Standort abweichen.**

**7.2) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind einschließlich ihrer Geländeformen im Charakter der Restflächen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Veränderungen der Topografie sind unzulässig.**

**Pflanzliste 1 zu 1. und 2; Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Eiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche).  
 Diese Pflanzen sind in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbruch, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.  
 Pflanzliste 2 zu 1. und 2; Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Breite 125-150cm, Höhe 200-225cm zu pflanzen. Ilex aquifolium (Eckdornrose, Huhn). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe 175-200cm zu pflanzen.**

**8) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise**  
**8.1) Bodendenkmäler**  
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (DSchG M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975f.) 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 begutachten und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

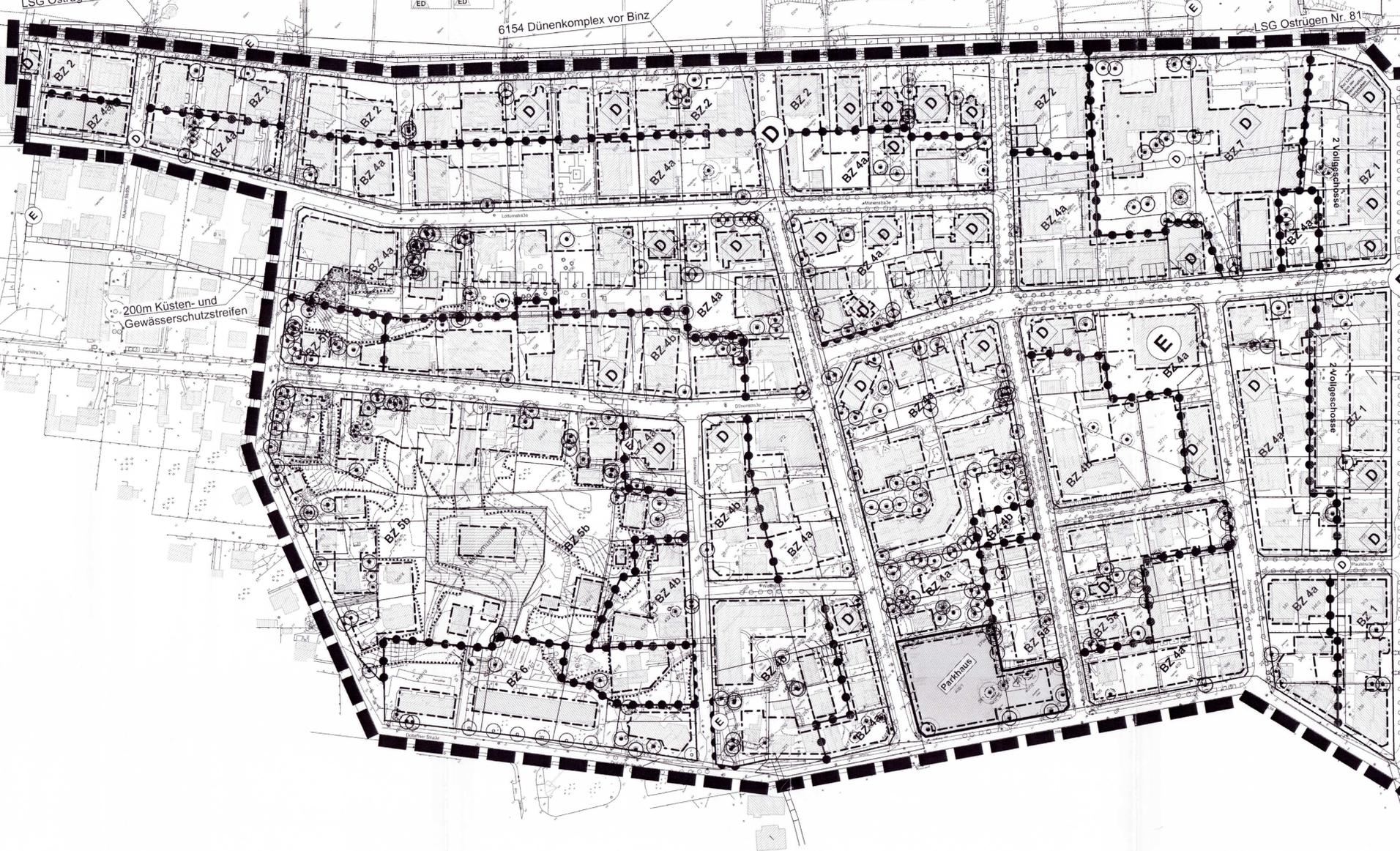
**8.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen**  
 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWatG M-V.  
**8.3) Gemeindliche Satzungen**  
 Für den Planbereich bzw. 1/2 große Bereiche desselben gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:  
 - Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt-Binz vom 01.01.2002 - Örtliche Bauvorschrift (Weiterentwicklung) vom 28.04.2004 - Gestaltungssatzung für Binz auf Rügen (Örtliche Bauvorschrift) vom 30.04.1996 - Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen).

**8.4) Artenschutz**  
 Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vor. Dabei handelt es sich vor allem um Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermaus oder Schwalben. Insbesondere bei Umsetzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehener Abruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verfahren und eine Ausnahmgenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzestkonformen Realisierung erforderlich ist. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

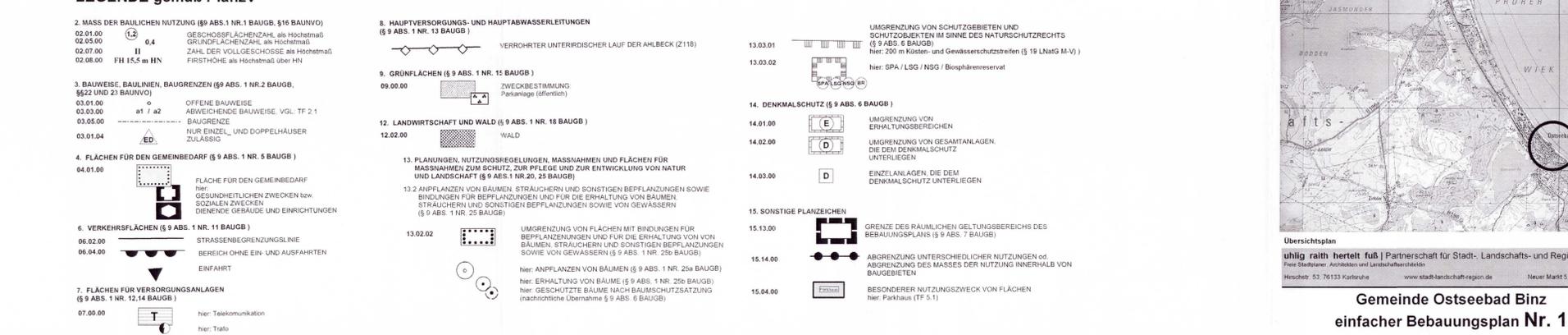
**8.5) Altlasten**  
 Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie untypische Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagern) ist der Auszubehörden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Altlast (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Altlastmaterials zu entscheiden.

**8.6) Beleuchtungsanlagen**  
 Es ist bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtzeichen Anlass geben oder die Schifffahrt durch Blendwirkung oder bei Spiegeln unreflektierten, gepolarten Beleuchtungsanlagen oder Leuchttürmen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

**PLANZEICHNUNG (TEIL A) Blatt 2**



**LEGENDE gemäß Planzv**



**SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ**

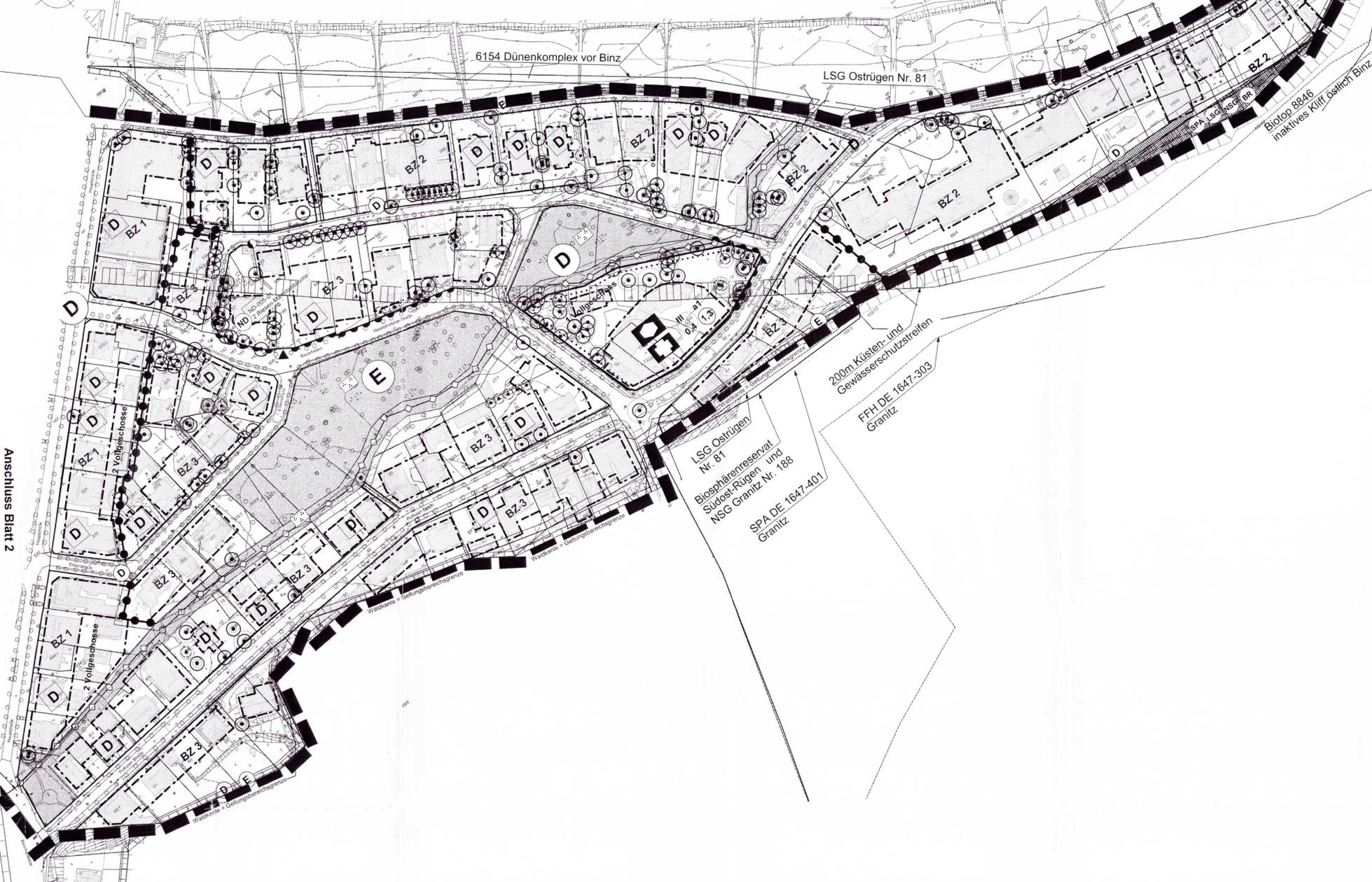
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 "Zentrum".  
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.11.2009 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 "Zentrum", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan  
 Ullrich rath | heralt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadträte, Architekten und Landschaftsplaner  
 Hirschholz 53, 76139 Karlsruhe | www.stadtl-landschafts-regio.de | Neuer Markt 5, 16139 Stralsund

**Gemeinde Ostseebad Binz**  
**einfacher Bebauungsplan Nr. 1**  
**"Zentrum"**  
**Satzung - Blatt 2**

BZ 1	BZ 2	BZ 3
III a1	III a1	III a1
0,5	1,5	0,4
1,2	0,4	1,0



Anschluss Blatt 2

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Überschreitung mit eingeschossigen Gebäuden/Bauteilen (§ 16 (6) BauNVO): Die zulässige Grundfläche darf mit eingeschossigen Gebäuden/Bauteilen, sofern diese ein begründetes Flächmaß erhalten, bis zu einer GFZ von 0,7 in Bauzone 1, bis zu einer GFZ von 0,5 in den Bauzonen 2, 4 & 5 überschritten werden. Die zusätzlichen Gebäude / Gebäudeanteile sind auf die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung anzurechnen.
  - Überschreitung mit unterirdischen Bauwerken (§ 19 (4) BauNVO): Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilweise überirdische Flächen. Abweichend von Satz 1 darf die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein interner begrenztes Flächmaß erhalten (unterirdische Aufbauten/ Aufbauten mindestens 35cm), bis zu einer GFZ von 0,8 überschritten werden.
- Geschossflächenzahl**
  - Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
  - Tiefgaragenbonus: Die zulässige Geschossfläche ist um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von 1,5 in Bauzone 2, 4a- bis zu einer GFZ von 1,1 in Bauzonen 4b- bis zu einer GFZ von 1,3 in der Bauzone 3, bis zu einer GFZ von 1,8 in der Bauzone 7zu erhöhen.
- Zahl der Vollgeschosse**

Ausnahme: Ausnahmsweise zulässig ist ein zusätzliches Vollgeschoss, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mind. 1,5 m zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.
- Höhenlage Erdgeschoss**

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemeinsam an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes), Abweichend hiervon kann eine Höhenlage des Erdgeschosses oberhalb des festgesetzten Maßes zugelassen werden, sofern dies durch die topographischen Gegebenheiten begründet ist.
- Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)**
  - Bauzone 1 bis 5, Gemeinbedarffläche: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 20m Länge errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen a) ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau um maximal 10 m verlängert werden; b) mehrere mehrgeschossige Gebäude durch eingeschossige Gebäudeteile verbunden werden, sofern jeweils die mehrgeschossigen Gebäude/Gebäudeteile die festgesetzte maximale Länge von 20m einhalten und die eingeschossigen Bauteile ein begründetes Flächmaß oder ein flach geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von max. 3,5 m über Fertigfußboden Erdgeschoss, vgl. TF 14) erhalten.
  - Bauzone 7: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 120m Länge errichtet werden.
- Verringerter seitliche Grenzabstände (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**

Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen/Erweiterungen von a) denkmalgeschützten Gebäuden; b) erhaltenen Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen innerhalb der Bauzonen 1, 2, 3, 4a, 7 kann der seitliche Grenzabstand auf < 3,0 m verringert werden, sofern der Grenzabstand zu bestehenden Gebäuden beibehalten wird oder ein Grenzabstand von 2,0 m eingehalten wird. Erhaltenwert Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind sämtliche Gebäude, die bis 1945 errichtet wurden.
- Baugrenze (§ 23 (3), 5) BauNVO**

Eine Überschreitung der städtebaulichen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich oberirdischer Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (8) 7) LBAuG M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur Straße von mindestens 3m einhalten. Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärts mit unterirdischen Bauwerken überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 2b) BauGB.
- Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7m auseinander liegen.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

4.1 Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze (einschließlich überdachter Stellplätze) und Garagen dürfen straßenseitig nicht vor der Flucht des Hauptgebäudes angeordnet werden. Sie sind unzulässig in Bereichen mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 2b) BauGB.
- Flächen besonderen Nutzungszwecks (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB)**
  - Parkhaus: Zulässig sind Parkhäuser als Hoch-/Tiefgaragen Ergänzung können im Erdgeschoss Ladengeschäfte sowie im Dachgeschoss Wohnungen zugelassen werden. Die Grundflächen der Gebäude insgesamt dürfen 2.500 qm nicht überschreiten, die maximal zulässige Fläche wird auf 17,0 m HN begrenzt. Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis maximal 75m Länge errichtet werden.
- Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)**
  - GRZ/ GFZ: Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ/ GFZ zugelassen werden, sofern die vorhandene GRZ/ GFZ durch die Maßnahme nicht erhöht wird.
  - Zahl der Vollgeschosse: Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.
  - Überbaubare Grundstücksfläche: Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert sowie die Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.
- Bauweise**

Bauzone 1 bis 5: Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20m nach Punkt 2.1 zugelassen werden, sofern die derzeitige Länge (bei getrennter Ermittlung in allen Vollgeschossen) nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 5 m vom ursprünglichen Standort abweichen.
  - Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind einschließlich ihrer Gestaltungsformen im Charakter der Restlandschaft dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Veränderungen der Topografie sind unzulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 27.03.2007 erfolgt.
- Binz, den 06.09.2010
- Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- Binz, den 06.09.2010
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erläuterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 10.02.2009 durchgeführt.
- Binz, den 06.09.2010
- Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) mit Schreiben vom 27.01.2009 unterrichtet und zur Ausübung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgeführt worden.
- Binz, den 06.09.2010
- Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 05.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Binz, den 06.09.2010
- Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2007 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung beigefügt.
- Binz, den 06.09.2010
- Die öffentliche Beteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum" mit Begründung vom 11.03.2009 bis zum 19.06.2009 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 13.00-15.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr ausgetagt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am 28.04.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
- Binz, den 06.09.2010
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 05.11.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Binz, den 06.09.2010
- Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 05.11.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung beigefügt.
- Binz, den 06.09.2010
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
- Binz, den 06.09.2010
- Die Satzung des Bebauungsplans 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 05.11.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz öffentlich 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 (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fehler und Erklärungen von Entscheidungsgesprächen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan ist am 05.11.2009 in Kraft getreten.
- Binz, den 05.11.2009

### LEGENDE gemäß PlanzV

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

02.01.00	1,2	0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL als Höchstmaß
02.05.00			GRUNDFLÄCHENZAHL als Höchstmaß
02.07.00	II		ZAHL DER VOLLGESCHOSSSE als Höchstmaß
02.08.00	FFH 15,5 m HN		FIRSTHÖHE als Höchstmaß über HN
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 UND 23 BAUNVO)**

03.01.00		OFFENE BAUWEISE
03.03.00	a1 / a2	ABWEICHENDE BAUWEISE. VGL. TF 2.1
03.05.00		BAUGRENZE
03.01.04	ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)**

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF  
hier: GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN BZW. SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**

06.02.00		STRASSENBEREICHENSGRENZLINIE
06.04.00		BEREICH OHNE EISEN- UND AUSFAHRTEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 BAUGB)**

07.00.00		hier: Telekommunikation
		hier: Trifo
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)**

VERROHRTER UNTERIRDISCHER LAUF DER ABLEHCKE (Z118)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**

09.00.00		ZWECKBESTIMMUNG: Parkanlage (öffentlich)
----------	--	--
- LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)**

12.02.00		WALD
----------	--	------
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 23 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. 23 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB)

hier: ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 23a BAUGB)  
hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 23b BAUGB)  
hier: GESCHÜTZTE BÄUME NACH BAUMSCHUTZSATZUNG (nachrichtliche Übernahme § 9 ABS. 6 BAUGB)
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

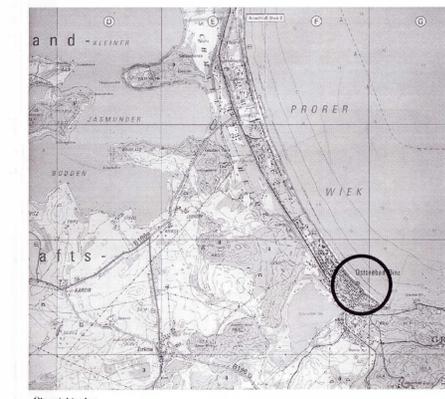
hier: 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNAg M-V)
- DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

14.01.00		UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN
14.02.00		UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
14.03.00		EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**

15.13.00		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB VON BAUGEBIETEN
15.04.00		BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN hier: Parkhaus (TF 5.1)

### SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 "Zentrum",  
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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 05.11.2009 folgende  
Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 "Zentrum", bestehend aus  
Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Uhrlich rathert fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Frieda-Dörner-Platz 10, 18515 Ostseebad Binz  
Telefon: 0391 79133 | E-Mail: info@uhrlichrathertfuß.de  
www.stadt-landschaft-und-regionalplanung.de

Gemeinde Ostseebad Binz  
einfacher Bebauungsplan Nr. 1  
"Zentrum"  
Satzung - Blatt 1