

# SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 "Schmacher See" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2013 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 "Schmacher See" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textliche Festsetzungen (Teil B) gelten unverändert fort.

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 24.09.2012 erfolgt.

Binz, den 08.04.2013  Bürgermeister

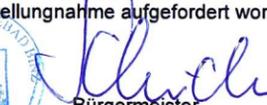
2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Binz, den 08.04.2013  Bürgermeister

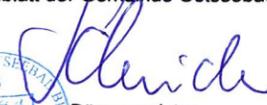
3) Die Gemeindevertretung hat am 30.08.2012 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 08.04.2013  Bürgermeister

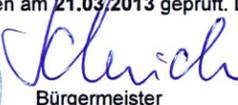
4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 20.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 08.04.2013  Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ mit Begründung vom 02.01.2013 bis zum 01.02.2013 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 10.12.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 08.04.2013  Bürgermeister

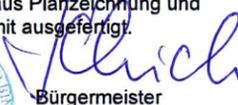
6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 21.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 08.04.2013  Bürgermeister

7) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 21.03.2013 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 08.04.2013  Bürgermeister

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

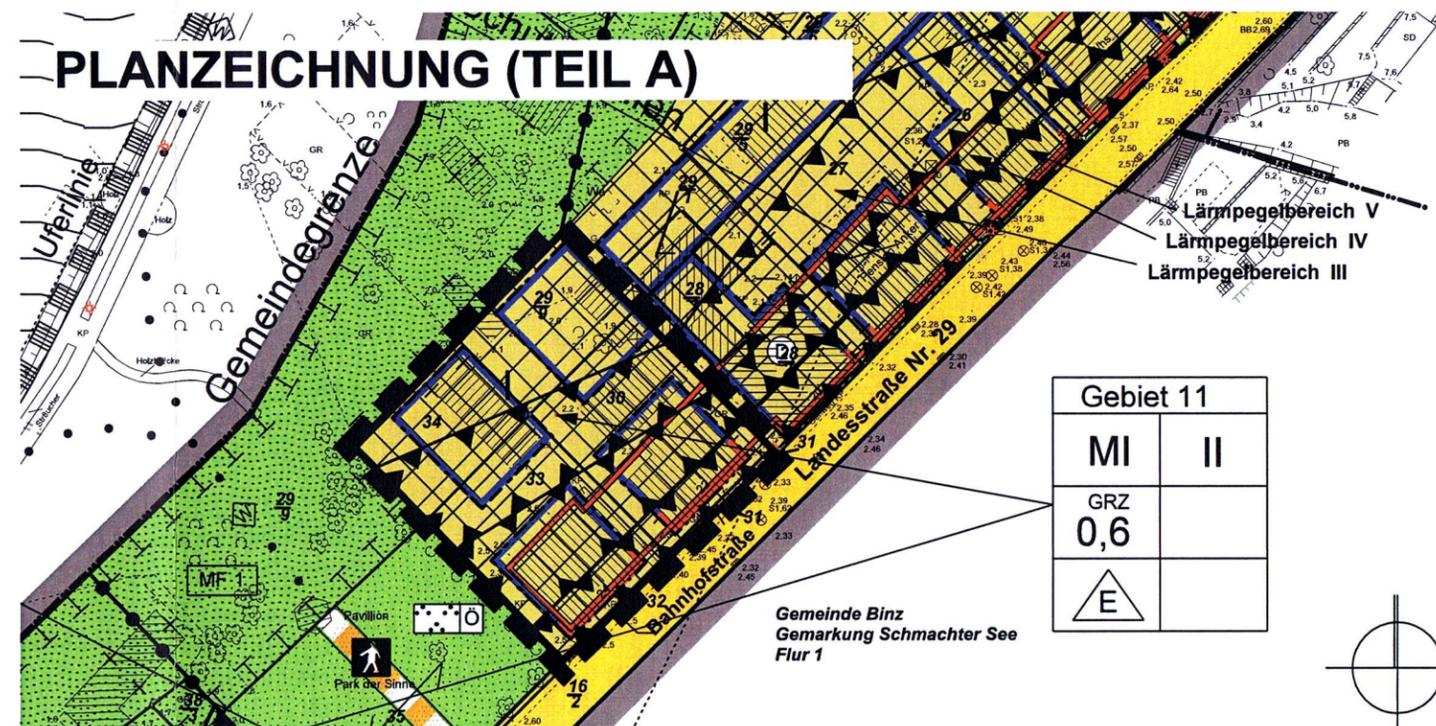
Binz, den 08.04.2013  Bürgermeister

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 14.05.13 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 mit Ablauf des 14.05.2013 in Kraft getreten.

Binz, den 14.05.2013  Bürgermeister

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

01.06.00  MISCHEBIETE nach § 6 BAUNVO

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

02.05.00 z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL als Höchstmaß  
02.07.00 z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

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

03.01.00  OFFENE BAUWEISE  
03.05.00  BAUGRENZE  
03.06.00  BAULINIE  
03.01.01  EINZELHÄUSER

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

06.01.00  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (öffentlich, innere Gliederung unverbindlich)  
06.02.00  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
06.03.00  VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: - Fuß-/Radweg (öffentlich)

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

09.00.00  ZWECKBESTIMMUNG: hier: - Parkanlage öffentlich - 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)

13.01.01  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

14. Denkmalschutz (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

14.02.00  GESAMTANLAGEN (Denkmalbereich), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.01  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)  
15.13.02  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)  
15.14.00  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER LÄRMPEGELBEREICHE

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 2. Änderung des Bebauungsplans

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

# Nr. 3 "Schmacher See" Satzungsfassung

Fassung vom 07.11.2012, Stand 05.02.2013

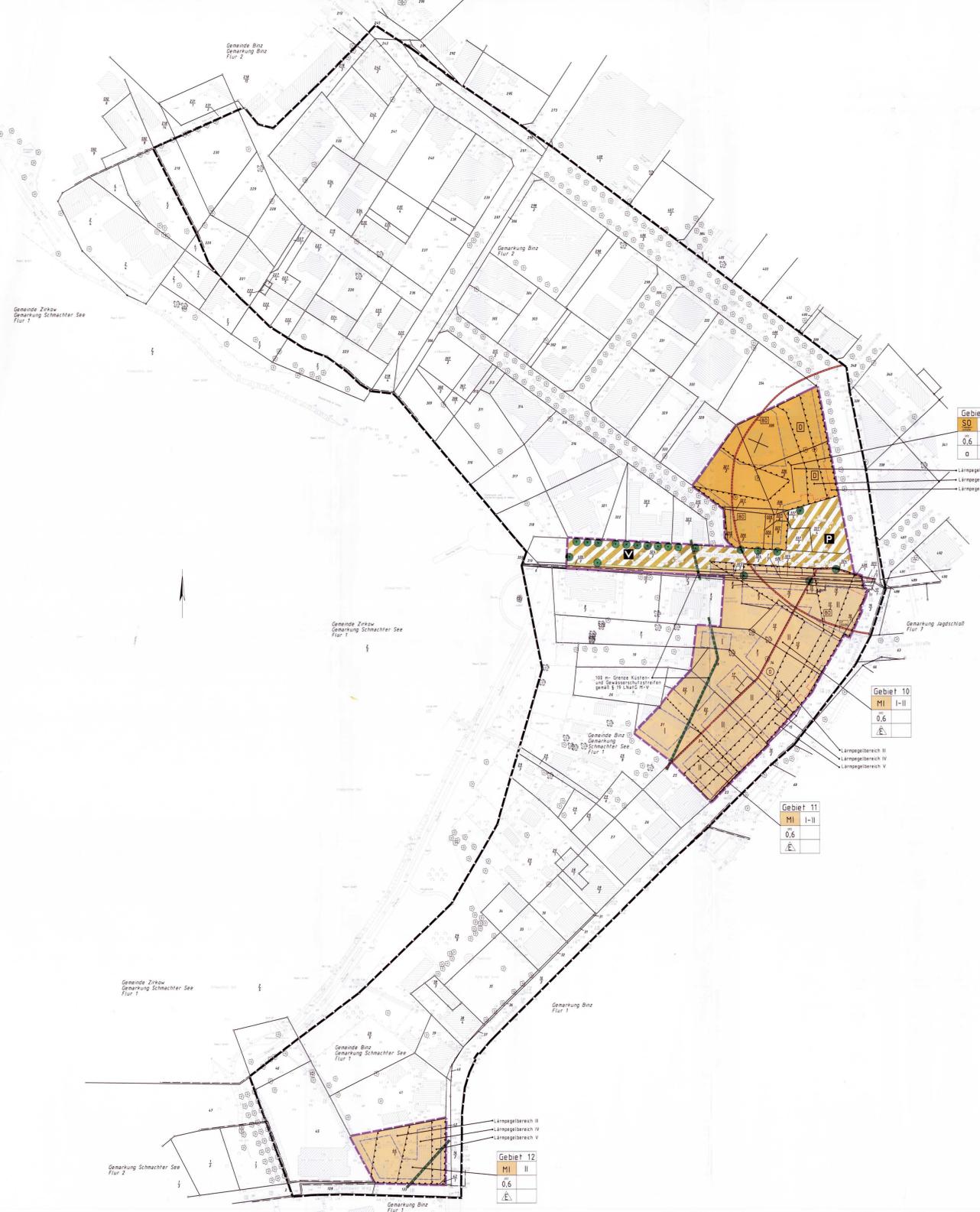
Maßstab 1:1000

**Verfahren zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz, Landkreis Rügen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Binz vom 29. Januar 2004.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPBG beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat am 29. Januar 2004, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 01. September 2009 bis zum 30. September 2009 während folgender Zeiten – montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 - 12.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr – nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Binz, 05.05.2006 (Siegel) Der Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmacher See“ - Planzeichnung – (Teil A) M 1:1.000**



**Textliche Festsetzungen - Teil B**

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO – die Ausnahmen - Gartenbaubetriebe, -Tankstellen- und -Sonstige Gewerbebetriebe- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Ausnahme -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergrüungsstätten, letztere in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes, ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergrüungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Für das Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen sind in der Erdgeschosszone ausschließlich fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomieeinrichtungen sowie Hotels und Pensionen zulässig. Ausnahmsweise sind hier Wohnungen der Eigentümer und maximal zwei Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig. In den Obergeschossen sind neben Hotels und Pensionen fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen zulässig.
- 2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22/23 BauNVO)
- 2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudebegleitende Elemente bedingt sind. Dabei sind die Abweichungen von den Baulinien beschränkt auf unwesentliche Gebäudeteile (Treppenhäuser, Vordächer, Erker und überdachte Passagen).
- 3.0 gestrichen**
- 4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a-b und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 gestrichen
- 4.2 Für zukünftige Anpflanzungen auf den Maßnahmenflächen MF 1 sind innerhalb der Ausführungsplanung nachfolgende Arten standortgerecht vorzusehen:
- als Solitäre:
- Aesculus hippocastanum (Röstkastanie)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Acer platanoides (Spitzahorn)
- als Solitäre in Wassernähe:
- Fraxinus excelsior (Eiche)
  - Alnus glutinosa (Schwarzeriele)
  - Salix alba 'tristis' (Silberweide)
- für Gehölzgruppen:
- Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Pflaflhütchen)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Sambucus nigra (Holunder)
  - Rubus idaeus (Himbeere)
  - Prunus padus (Traubenkirsche)
  - Frangula alnus (Faulbaum)
  - Salix cinerea (Grauweide)
  - Salix pentandra (Lorbeerweide)
- 4.3 Für die gründerorientierte Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches -Marktplatz- und des Fußgängerbereiches nordwestlich der Schmacher-See-Straße sind angepasst an den jeweiligen Standort die unter Pkt. 4.2 aufgeführten Arten zu verwenden.
- 4.4 Die Ergänzung der Allen ist dem jeweiligen Bestand bzw. der Umgebung entsprechend mit folgenden Arten, 3 x verzweigt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:
- Aesculus hippocastanum (Röstkastanie)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Acer platanoides (Spitzahorn)
- 4.5 Für zukünftige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken MF 2 sind heimische Gehölze zu verwenden. Artenauswahl: sh. Pkt. 4.2
- 4.6 Die gärtnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Pkt. 1.2 Teil C - örtliche Bauvorschriften) ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum nachfolgender Arten, 3 x verzweigt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:
- Aesculus hippocastanum (Röstkastanie)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Acer platanoides (Spitzahorn)
- 4.7 Geschosse die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind, sofern diese nicht überbaut sind, oberirdisch mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

**5.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gehweges der nächstliegenden öffentlichen Straße. Bei fehlendem Gehweg ist die Oberkante der Mischfläche der nächstliegenden öffentlichen Straße die relevante Bezugshöhe.
- 5.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

**6.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

- 6.1 Für Räume in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die im Wirkungsbereich von Lärmimmissionen der Landesstraße Nr. 29 (Jasmunder Straße und Bahnhofstraße) liegen, sind als Schutzvorkehrungen straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpegelbereich (II, 40 dB im Lärmpegelbereich IV und 45 dB im Lärmpegelbereich V nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109, Tabelle 8). Im Wirkungsbereich von Lärmimmissionen der Pestalozzistraße und Teilen des Marktplatzes, sind als Schutzvorkehrungen straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpegelbereich III, DIN 4109). Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden.
- Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.
- 6.2 Als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen kommen in Betracht, die innere Gliederung von baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen oder Lärmschutzfenster (VDI-Richtlinie 2719).
- Räume in Gebäuden, die an der Jasmunder Straße bzw. an der Bahnhofstraße liegen, Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet, so sind diese mit einer schalldämpfenden Lüftung zu versehen (VDI-Richtlinie 2719).

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993!

**Nachrichtliche Übernahme**

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

**Küsten- und Gewässerschutz**

In dem 100-m-Gewässerschutzstreifen dürfen nach § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz im Land Mecklenburg-Vorpommern bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können gemäß § 19 Abs. 3 LNatG M-V zugelassen werden.

**Bodendenkmale**

Das Planzeichen 14.2 (BD) gekennzeichnete Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStChG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DStChG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStChG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

**Baudenkmale**

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen an Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DStChG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DStChG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Eine Beratung zur fachgerechten Sicherung und Instandsetzung von Baudenkmalen erfolgt beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

**Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes**

Im Plangebiet befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

**Örtliche Bauvorschriften - Teil C**

- 1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 86 Abs. 1 LBAuO M-V)
- 1.1 Werbeanlagen
- In allen Baugebieten sind Großflächentafeln als Fremd- oder Eigenwerbung, sofern größer als 6 qm nicht zulässig. Beschriftete Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Ostseebad Binz - Werbeanlagen-satzung.
- 1.2 Park- und Stellplätze
- In allen Baugebieten sind Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Verwendung können kommen: Pflastermaterialien mit 30 % Fugenteile, Schotterrasen und Rasengittersteine.
- Nach maximal fünf Stellplätzen in Reihe ist eine gärtnerisch gestaltete Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen, (sh. Pkt. 4.6 Teil B - Text!)
- 1.3 Einfriedungen
- In den Baugebieten 11 u. 12 sind für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50 m Höhe vorzusehen. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.
- 1.4 Dachneigung/Dacheindeckung
- In den Baugebieten 11 u. 12 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach/Krappelwalmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 15° bis 60° festgesetzt. Für die Dacheindeckung können rote, braune, graue, grüne oder schwarze Pfannen bzw. Platte, Metall, Schiefer oder Rohr verwendet werden. Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupterschließungsstraße wird zusätzlich die Farbe blau (vergleichsweise wie RAL 5003, 05011, 5013) erlaubt. Ebenfalls zulässig sind Photovoltaikanlagen und begrünte Dächer.
- 1.5 Fassaden
- In den Baugebieten 11 u. 12 sind Fassaden mit einem hellen Putz zu versehen. Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupterschließungsstraße werden zusätzlich helle Klinker erlaubt. Holzbauteile sind in hellen Farbtonen zu streichen oder zu lasieren.
- 1.6 Abstandflächen
- In den Baugebieten 1 u. 8 ist die Unterschreitung der Abstandflächen zur Nachbarbebauung durch die denkmalgeschützten Gebäude zulässig. In den Baugebieten 10 und 11 (Bahnhofstraße) ist die Unterschreitung der Abstandflächen zur Nachbarbebauung durch die straßenseitigen Hauptgebäude entsprechend dem vorhandenen Bestand zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V).
- 1.7 Grünflächen - Erhaltung der Vegetation
- Die auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen MF 1 und MF 2 bestehende Vegetation ist auf Dauer zu erhalten.
- (Die mit der Farbe „Blau“ gekennzeichneten Textpassagen beinhalten die Veränderungen aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmacher See“ Gemeinde Ostseebad Binz)

**Planzeichenerklärung**

- SO sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehrseinrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB IV u. § 16 BauNVO
  - MI Mischgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB IV u. § 6 BauNVO
  - GRZ Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB IV u. § 16 und 17 BauNVO
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB IV u. § 16 und 20 BauNVO
  - o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB IV u. § 22 BauNVO
  - △ nur Einzelhäuser zulässig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB IV u. § 22 BauNVO
  - Baulinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB IV u. § 23 BauNVO
  - Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB IV u. § 23 BauNVO
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB IV u. § 23 BauNVO
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Offentliche Parkfläche
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB IV u. § 23 BauNVO
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 Abs. 6 BauGB
  - 100 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V
  - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
  - Denkmalbereich Hauptstraße/ Strandpromenade/ Fußstraße/ Bahnhofstraße im Ostseebad Binz - betroffener Teilbereich Einzelanlagen (unbewebliehe Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
  - Umgrenzung von Bereichen, die dem Denkmalschutz unterliegen BD - Bodendenkmal gem. § 9 Abs. 6 BauGB
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB
  - Lärmpegelbereiche
  - Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 Gemeinde Ostseebad Binz gem. § 9 Abs. 1 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Gebäude, künftig fortfallend
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes Nr. 3 Gemeinde Ostseebad Binz
  - Höhenfestpunkt Nr. 332090

**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

Präambel

Beschluss-Nr.: 26-17-2006 vom 27. April 2006

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214) her; 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesverordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBAuO M-V vom 18. Dezember 2003 (GVBl. M-V Nr. 17, S. 650) erlassen.

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

ano mill ingenieure DPL-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN TEL. 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmacher See“ Gemeinde Ostseebad Binz

Land	M-V	Bezugssystem	Lage	lokal
Kreis	Rügen	Bezugssystem	höhe	NN
Gemeinde	Ostseebad Binz	Zuständigkeitsbereich		
Genehmigung	Binz und Schmacher See			
Flur	verschiedene			
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format	mm
Gekanntmachungs-Nr.	NM 2004-010	1 : 1.000	Bl. Nr.	A4/2401 (1/1)

- Satzung -  
Seite 27 von 2006

# SATZUNG DER GEMEINDE BINZ ZUM B-PLAN NR.3 -SCHMACHER SEE-

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs.5 BauVO die Ausnahmen "Ortenbauflächen", "Tankstellen" und "Sondergewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausnahme-Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist gem. § 1 Abs.6 BauVO allgemein zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs.5 BauVO die Nutzungen Gartenbaufläche, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten, letztere in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes, ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs.6 BauVO sind auch die durchwiesenen zulässigen Vergnügungsgaststätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Für das Sondergebiet Fremdenverkehrsrichtungen sind in der Erdgeschosszone ausschließlich fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungsgeschäften und Gaststättenmischnutzungen sowie Hotels und Pensionen zulässig. Ausnahmsweise sind hier Wohnungen der Eigentümer und maximal zwei Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 BauVO zulässig. In den Obergeschossen sind neben Hotels und Pensionen fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungsgeschäften sowie Wohnungen auf maximal drei Geschosse zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22/23 BauVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch verlichte gebäudebegrenzende Elemente bedingt sind. Dabei sind die Abweichungen von den Baulinien beschränkt auf unwesentliche Gebäudeteile (Treppenhäuser, Vorbächer, Über- und Überdache Passagen).

3.0 VERKEHRSMÄSSIGKEITEN-BESONDEREN-ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

3.1 Die Verkehrsflächen sind nach dem Zweckbestimmungszweck zu unterscheiden:

- Verkehrsfläche für den öffentlichen Verkehr
- Verkehrsfläche für den öffentlichen Verkehr
- Verkehrsfläche für den öffentlichen Verkehr

3.2 Für zukünftige Anpflanzungen auf den Maßnahmenflächen MF 1 sind innerhalb der Ausführungslinie nachfolgende Arten standortgerecht vorzuziehen:

- Salix
- Assecula hippocastanum (Rokkaste)
- Tilia cordata (Blechnel)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Salix in Wasserlinie
- Fraxinus excelsior (Eiche)
- Alnus glutinosa (Schwarzalder)
- Salix alba "brisa" (Silberweide)
- Für Gehweggruppen:
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Quercus robur (Eiche)
  - Acer campestre (Eichen)
  - Cornus betulus (Hornbuche)
  - Cornus sanguinea (Kobler-Heidekraut)
  - Corylus avellana (Haselnuß)
  - Crataegus monogyna (Hornäpfel)
  - Lycium europaeum (Pfaffenhütchen)
  - Rosa canina (Rosa)
  - Sambucus nigra (Holunder)
  - Rubus idaeus (Rosa)
  - Prunus spinosa (Traubenkirsche)
  - Fraxinus alba (Traubeneiche)
  - Salix cinerea (Grünweide)
  - Salix pentandra (Lorbeerweide)

3.3 Für die gründerische Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches -Marktplatz- und des Fußgängerbereiches vorwiegend der Schmacher-See-Strasse sind folgende Arten zu verwenden:

- Die Ergänzung der Alleen ist dem jeweiligen Bedarf bzw. der Umgebung entsprechend mit folgenden Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:
  - Assecula hippocastanum (Rokkaste)
  - Tilia cordata
  - Acer platanoides (Spitzahorn)
- Für zukünftige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken MF 2 sind heimische Gehölze zu verwenden. Artenauswahl:
  - Grünfläche

3.4 Die gründerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Pkt.1.2 Teil C "Örtliche Bauvorschriften") ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbium nachfolgender Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

- Assecula hippocastanum (Rokkaste)
- Tilia cordata (Blechnel)
- Acer platanoides (Spitzahorn)

3.5 Gehölze die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind, sofern diese nicht überbaut sind, oberhalb mit entsprechenden standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

3.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

3.7 Baugebiete für die höherwertige bauliche Anlagen ist die Oberkante des Gehweges oder höherwertigen öffentlichen Straße. Bei fehlendem Gehweg ist die Oberkante der Marktplatz- oder höherwertigen öffentlichen Straße die Oberkante der Marktplatz- oder höherwertigen öffentlichen Straße zu verwenden. Die Höhenlage baulicher Anlagen ist dem Gelände entsprechend zu wählen. Die Höhenlage baulicher Anlagen ist dem Gelände entsprechend zu wählen. Die Höhenlage baulicher Anlagen ist dem Gelände entsprechend zu wählen.

3.8 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenebene mit der Oberkante ihres Erdgeschosses nicht höher als 0,60 m über der Baugebiete und nicht tiefer als die Baugebiete liegen. Bei abweichender oder anderer Geländeform kann die Straßenebene um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit vertikal versetzten Geschossen.

3.9 MISSIONSSCHUTZ

3.10 Räumliche in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsgaststätten, die im Erdgeschossbereich von Lärmpgebieten der Landestraße Nr. 29 (Gartenstraße und Bahnhofstraße) liegen, sind als Schutzvorkehrungen strahlensensibel Außenputz zu verwenden, die ein reflektierendes Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpgebereich II, 40 dB im Lärmpgebereich III, 45 dB im Lärmpgebereich IV und 45 dB im Lärmpgebereich V nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109, Tabelle 8). Im Erdgeschossbereich der Hotelstraßen sind die Außenputzflächen und Teile des Marktplatzes, sind als Schutzvorkehrungen strahlensensibel Außenputz zu verwenden, die ein reflektierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpgebereich II, DIN 4109). Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten anzuwenden. Die Nachweise der erforderlichen reflektierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

3.11 Als zusätzliche positive Schalldämmmaßnahmen können in Betracht, die innere Gliederung von baulichen Anlagen durch Schallschutzwände, die den Lärmpgebieten des Bebauungsplanes (Lärmpgebieten) liegen, sind als Schutzvorkehrungen strahlensensibel Außenputz zu verwenden, die ein reflektierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpgebereich II, DIN 4109). Werden in Gebäuden, die an der Straßenebene bzw. an der Bauvolumen liegen, Außenputzflächen strahlensensibel angebracht, so sind diese mit einer schalldämmenden Tüftung zu versehen (VDI-Richtlinie 2719). Es gilt die BauVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993!

3.12 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB

In dem 100-m-Deicherschutzstreifen dürfen nach § 19 Abs.1 Landesnaturschutzgesetz Land Mecklenburg-Vorpommern bauliche Anlagen nicht errichten oder wesentlich erweitern werden. Ausnahmen können gemäß § 19 Abs.3 UStG M-V zugestanden werden.

**TEIL C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs.4 BauGB)

1.0 GESTALTUNGS- FESSTUNGEN (gemäß § 86 Abs.1 UStG M-V)

1.1 Werbeanlagen

In allen Baugebieten sind Großflächenanzeigen als Fremd- oder Eigenwerbung, sofern größer als 3 m nicht zulässig.

1.2 Park- und Stellplätze

In allen Baugebieten sind Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdrainierbar zu befestigen. Zur Vermeidung von Regenwasser können Pflastersteine mit 30 % Fugentiefe, Schotterrasen und Rasengittersteine. Nach maximal fünf Stellplätzen in Reihe ist eine gärtnerisch gestaltete Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen. (sh. Pkt. 4.6 Teil B - Text)

1.3 Einfriednungen

In den Baugebieten 11 u. 12 sind für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungsstraßen grenzen als Einfriednungen höchstens bis zu 1,20 m Höhe vorzusehen. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

1.4 Dachneigung/Dachbedeckung

In den Baugebieten 11 u. 12 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach/Krippenwalmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 12 bis 18° festzusetzen. Für die Dachbedeckung können rote, braune, grüne oder schwarze Pfannen bzw. Platten, Metall, Schiefer oder Rohr verwendet werden. Ebenfalls zulässig sind Photovoltaikanlagen und begrünete Dächer.

1.5 Fassaden

In den Baugebieten 11 u. 12 sind Fassaden mit einem hellen Putz zu versehen. Holzputz sind in hellen Farbflächen zu streichen oder zu lasieren.

1.6 Abstandflächen

In den Baugebieten 11 u. 8 ist die Unterschreitung der Abstandflächen zur Nachbargrundstück durch die Denkmalschutz durch die Denkmalschutz in den Baugebieten 10 und 11 (Bahnhofstraße) ist die Unterschreitung der Abstandflächen zur Nachbargrundstück durch die Denkmalschutz durch die Denkmalschutz entsprechend dem vornehmen BauVO, Abs.1 Nr.5 UStG M-V).

1.7 Grünflächen - Erhaltung der Vegetation

Die auf den in der Planungsdarstellung dargestellten Grünflächen MF 1 und MF 2 bestehende Vegetation ist auf Dauer zu erhalten.

**Straichungen und Ergänzungen gemäß Beitrittsbeschluß Nr. 27-3-99 der Gemeindevertretung Binz vom 30.03.99**

## TEIL B - TEXT

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs.5 BauVO die Ausnahmen "Ortenbauflächen", "Tankstellen" und "Sondergewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausnahme-Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist gem. § 1 Abs.6 BauVO allgemein zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs.5 BauVO die Nutzungen Gartenbaufläche, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten, letztere in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes, ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs.6 BauVO sind auch die durchwiesenen zulässigen Vergnügungsgaststätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Für das Sondergebiet Fremdenverkehrsrichtungen sind in der Erdgeschosszone ausschließlich fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungsgeschäften und Gaststättenmischnutzungen sowie Hotels und Pensionen zulässig. Ausnahmsweise sind hier Wohnungen der Eigentümer und maximal zwei Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 BauVO zulässig. In den Obergeschossen sind neben Hotels und Pensionen fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungsgeschäften sowie Wohnungen auf maximal drei Geschosse zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22/23 BauVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch verlichte gebäudebegrenzende Elemente bedingt sind. Dabei sind die Abweichungen von den Baulinien beschränkt auf unwesentliche Gebäudeteile (Treppenhäuser, Vorbächer, Über- und Überdache Passagen).

3.0 VERKEHRSMÄSSIGKEITEN-BESONDEREN-ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

3.1 Die Verkehrsflächen sind nach dem Zweckbestimmungszweck zu unterscheiden:

- Verkehrsfläche für den öffentlichen Verkehr
- Verkehrsfläche für den öffentlichen Verkehr
- Verkehrsfläche für den öffentlichen Verkehr

3.2 Für zukünftige Anpflanzungen auf den Maßnahmenflächen MF 1 sind innerhalb der Ausführungslinie nachfolgende Arten standortgerecht vorzuziehen:

- Salix
- Assecula hippocastanum (Rokkaste)
- Tilia cordata (Blechnel)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Salix in Wasserlinie
- Fraxinus excelsior (Eiche)
- Alnus glutinosa (Schwarzalder)
- Salix alba "brisa" (Silberweide)
- Für Gehweggruppen:
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Quercus robur (Eiche)
  - Acer campestre (Eichen)
  - Cornus betulus (Hornbuche)
  - Cornus sanguinea (Kobler-Heidekraut)
  - Corylus avellana (Haselnuß)
  - Crataegus monogyna (Hornäpfel)
  - Lycium europaeum (Pfaffenhütchen)
  - Rosa canina (Rosa)
  - Sambucus nigra (Holunder)
  - Rubus idaeus (Rosa)
  - Prunus spinosa (Traubenkirsche)
  - Fraxinus alba (Traubeneiche)
  - Salix cinerea (Grünweide)
  - Salix pentandra (Lorbeerweide)

3.3 Für die gründerische Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches -Marktplatz- und des Fußgängerbereiches vorwiegend der Schmacher-See-Strasse sind folgende Arten zu verwenden:

- Die Ergänzung der Alleen ist dem jeweiligen Bedarf bzw. der Umgebung entsprechend mit folgenden Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:
  - Assecula hippocastanum (Rokkaste)
  - Tilia cordata
  - Acer platanoides (Spitzahorn)
- Für zukünftige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken MF 2 sind heimische Gehölze zu verwenden. Artenauswahl:
  - Grünfläche

3.4 Die gründerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Pkt.1.2 Teil C "Örtliche Bauvorschriften") ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbium nachfolgender Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

- Assecula hippocastanum (Rokkaste)
- Tilia cordata (Blechnel)
- Acer platanoides (Spitzahorn)

3.5 Gehölze die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind, sofern diese nicht überbaut sind, oberhalb mit entsprechenden standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

3.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

3.7 Baugebiete für die höherwertige bauliche Anlagen ist die Oberkante des Gehweges oder höherwertigen öffentlichen Straße. Bei fehlendem Gehweg ist die Oberkante der Marktplatz- oder höherwertigen öffentlichen Straße die Oberkante der Marktplatz- oder höherwertigen öffentlichen Straße zu verwenden. Die Höhenlage baulicher Anlagen ist dem Gelände entsprechend zu wählen. Die Höhenlage baulicher Anlagen ist dem Gelände entsprechend zu wählen. Die Höhenlage baulicher Anlagen ist dem Gelände entsprechend zu wählen.

3.8 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenebene mit der Oberkante ihres Erdgeschosses nicht höher als 0,60 m über der Baugebiete und nicht tiefer als die Baugebiete liegen. Bei abweichender oder anderer Geländeform kann die Straßenebene um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit vertikal versetzten Geschossen.

3.9 MISSIONSSCHUTZ

3.10 Räumliche in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsgaststätten, die im Erdgeschossbereich von Lärmpgebieten der Landestraße Nr. 29 (Gartenstraße und Bahnhofstraße) liegen, sind als Schutzvorkehrungen strahlensensibel Außenputz zu verwenden, die ein reflektierendes Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpgebereich II, 40 dB im Lärmpgebereich III, 45 dB im Lärmpgebereich IV und 45 dB im Lärmpgebereich V nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109, Tabelle 8). Im Erdgeschossbereich der Hotelstraßen sind die Außenputzflächen und Teile des Marktplatzes, sind als Schutzvorkehrungen strahlensensibel Außenputz zu verwenden, die ein reflektierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpgebereich II, DIN 4109). Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten anzuwenden. Die Nachweise der erforderlichen reflektierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

3.11 Als zusätzliche positive Schalldämmmaßnahmen können in Betracht, die innere Gliederung von baulichen Anlagen durch Schallschutzwände, die den Lärmpgebieten des Bebauungsplanes (Lärmpgebieten) liegen, sind als Schutzvorkehrungen strahlensensibel Außenputz zu verwenden, die ein reflektierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpgebereich II, DIN 4109). Werden in Gebäuden, die an der Straßenebene bzw. an der Bauvolumen liegen, Außenputzflächen strahlensensibel angebracht, so sind diese mit einer schalldämmenden Tüftung zu versehen (VDI-Richtlinie 2719). Es gilt die BauVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993!

3.12 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB

In dem 100-m-Deicherschutzstreifen dürfen nach § 19 Abs.1 Landesnaturschutzgesetz Land Mecklenburg-Vorpommern bauliche Anlagen nicht errichten oder wesentlich erweitern werden. Ausnahmen können gemäß § 19 Abs.3 UStG M-V zugestanden werden.

**TEIL C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs.4 BauGB)

1.0 GESTALTUNGS- FESSTUNGEN (gemäß § 86 Abs.1 UStG M-V)

1.1 Werbeanlagen

In allen Baugebieten sind Großflächenanzeigen als Fremd- oder Eigenwerbung, sofern größer als 3 m nicht zulässig.

1.2 Park- und Stellplätze

In allen Baugebieten sind Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdrainierbar zu befestigen. Zur Vermeidung von Regenwasser können Pflastersteine mit 30 % Fugentiefe, Schotterrasen und Rasengittersteine. Nach maximal fünf Stellplätzen in Reihe ist eine gärtnerisch gestaltete Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen. (sh. Pkt. 4.6 Teil B - Text)

1.3 Einfriednungen

In den Baugebieten 11 u. 12 sind für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungsstraßen grenzen als Einfriednungen höchstens bis zu 1,20 m Höhe vorzusehen. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

1.4 Dachneigung/Dachbedeckung

In den Baugebieten 11 u. 12 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach/Krippenwalmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 12 bis 18° festzusetzen. Für die Dachbedeckung können rote, braune, grüne oder schwarze Pfannen bzw. Platten, Metall, Schiefer oder Rohr verwendet werden. Ebenfalls zulässig sind Photovoltaikanlagen und begrünete Dächer.

1.5 Fassaden

In den Baugebieten 11 u. 12 sind Fassaden mit einem hellen Putz zu versehen. Holzputz sind in hellen Farbflächen zu streichen oder zu lasieren.

1.6 Abstandflächen

In den Baugebieten 11 u. 8 ist die Unterschreitung der Abstandflächen zur Nachbargrundstück durch die Denkmalschutz durch die Denkmalschutz in den Baugebieten 10 und 11 (Bahnhofstraße) ist die Unterschreitung der Abstandflächen zur Nachbargrundstück durch die Denkmalschutz durch die Denkmalschutz entsprechend dem vornehmen BauVO, Abs.1 Nr.5 UStG M-V).

1.7 Grünflächen - Erhaltung der Vegetation

Die auf den in der Planungsdarstellung dargestellten Grünflächen MF 1 und MF 2 bestehende Vegetation ist auf Dauer zu erhalten.

**Straichungen und Ergänzungen gemäß Beitrittsbeschluß Nr. 27-3-99 der Gemeindevertretung Binz vom 30.03.99**

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Binz vom 18.04.1991. Die erteilte Bauverteilung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bescheid Nr. 10/1991 vom 03.07.1991 erlassen.

2. Die für Bauplanung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

3. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist gemäß § 24 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Bescheid Nr. 10/1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 10.10.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.

6. Die Gemeindevertretung hat am 10.10.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 12.02.1998 bis zum 25.03.1998 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr, Dienstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Freitag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr, Samstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Sonntag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegung zulässig sind, am 26.06.1997 im Amtlichen Besenmungsblatt der Gemeinde Binz erteilt bekannt gemacht worden. Es wurde eine erneute Ferngesprächsbeteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 1 BauGB-Maßnahme durchgeführt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 12.02.1998 bis zum 25.03.1997 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr, Dienstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Freitag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr, Samstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Sonntag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegung zulässig sind, am 26.06.1997 im Amtlichen Besenmungsblatt der Gemeinde Binz erteilt bekannt gemacht worden. Es wurde eine erneute Ferngesprächsbeteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 1 BauGB-Maßnahme durchgeführt.

9. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Bescheid Nr. 10/1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebten Besuchen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.08.1998 geprüft. Die Ergebnisse sind mit Bescheid Nr. 10/1998 bekannt gemacht worden.

11. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 12.02.1998 bis zum 25.03.1997 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr, Dienstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Freitag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr, Samstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Sonntag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegung zulässig sind, am 26.06.1997 im Amtlichen Besenmungsblatt der Gemeinde Binz erteilt bekannt gemacht worden. Es wurde eine erneute Ferngesprächsbeteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 1 BauGB-Maßnahme durchgeführt.

12. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Bescheid Nr. 10/1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

13. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebten Besuchen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.08.1998 geprüft. Die Ergebnisse sind mit Bescheid Nr. 10/1998 bekannt gemacht worden.

14. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 12.02.1998 bis zum 25.03.1997 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr, Dienstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Freitag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr, Samstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Sonntag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30 Uhr öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegung zulässig sind, am 26.06.1997 im Amtlichen Besenmungsblatt der Gemeinde Binz erteilt bekannt gemacht worden. Es wurde eine erneute Ferngesprächsbeteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 1 BauGB-Maßnahme durchgeführt.

15. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Bescheid Nr. 10/1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

16. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebten Besuchen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.08.1998 geprüft. Die Ergebnisse sind mit Bescheid Nr. 10/1998 bekannt gemacht worden.

17. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wurde am 27.08.1998 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Bescheid Nr. 10/1998 vom 27.08.1998 bekannt gemacht.

18. Der Inhalt des Bebauungsplans ist öffentlich dargestellt. Besondere Informationen der legalisierten Gruppenkarte gilt es zu beachten, daß eine Prüfung nur aus dem rechtlichen Flurstück Nr. 10/1998 erfolgt. Rechtsanwender können hierzu nicht verpflichtet werden.

19. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), erfolgt im Amtlichen Besenmungsblatt der Gemeinde Binz erteilt bekannt gemacht worden. Es wurde eine erneute Ferngesprächsbeteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 1 BauGB-Maßnahme durchgeführt.

20. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.08.1998 erteilt. Die Hinweise sind bekannt. Die wurde mit Verfügung der Behörden veröffentlicht und am 27.08.1998 bekannt gemacht.

21. Die Baugenehmigung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wird hiermit ausgestellt.

22. Die Erhaltung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von mehreren eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind öffentlich im Amtlichen Besenmungsblatt der Gemeinde Binz erteilt bekannt gemacht worden. Die Baugenehmigung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abgabe sowie auf die Rechtswidrigkeit (Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Erlösen von Entstehungsansprüchen (§ 44, 246ff Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist auf dem Amtlichen Besenmungsblatt der Gemeinde Binz vom 26.11.1999 bekannt gemacht worden.

**Übersichtsplan Gemeinde Binz**

**GEMEINDE BINZ**  
SATZUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.3  
SCHMACHER SEE

Maßstab 1:1000  
Stand: August 1998  
br/bo/sey