



Vorlagennummer: BV/26/336
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Neubau Appartementhaus mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen mit Tiefgarage – Sonnenstraße 3“

hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Firsthöhe)

Datum: 05.01.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	14.01.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	26.01.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	05.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 05.02.2026 im Rahmen des Bauantrages: „Neubau Appartementhaus mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen mit Tiefgarage – Sonnenstraße 3“, das gemeindliche Einvernehmen über die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von der zulässigen Firsthöhe (FH) um das Maß des Geländeanstiegs nach Punkt 1.5 Buchstabe f der textlichen Festsetzung Teil B der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“, zu erteilen.

Begründung

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Ursprungsplanes sowie der 6. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Appartementhauses mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen und Tiefgarage mit Antrag auf Ausnahme.

Der Bauherr Begründet seinen Antrag auf Ausnahme wie folgt:

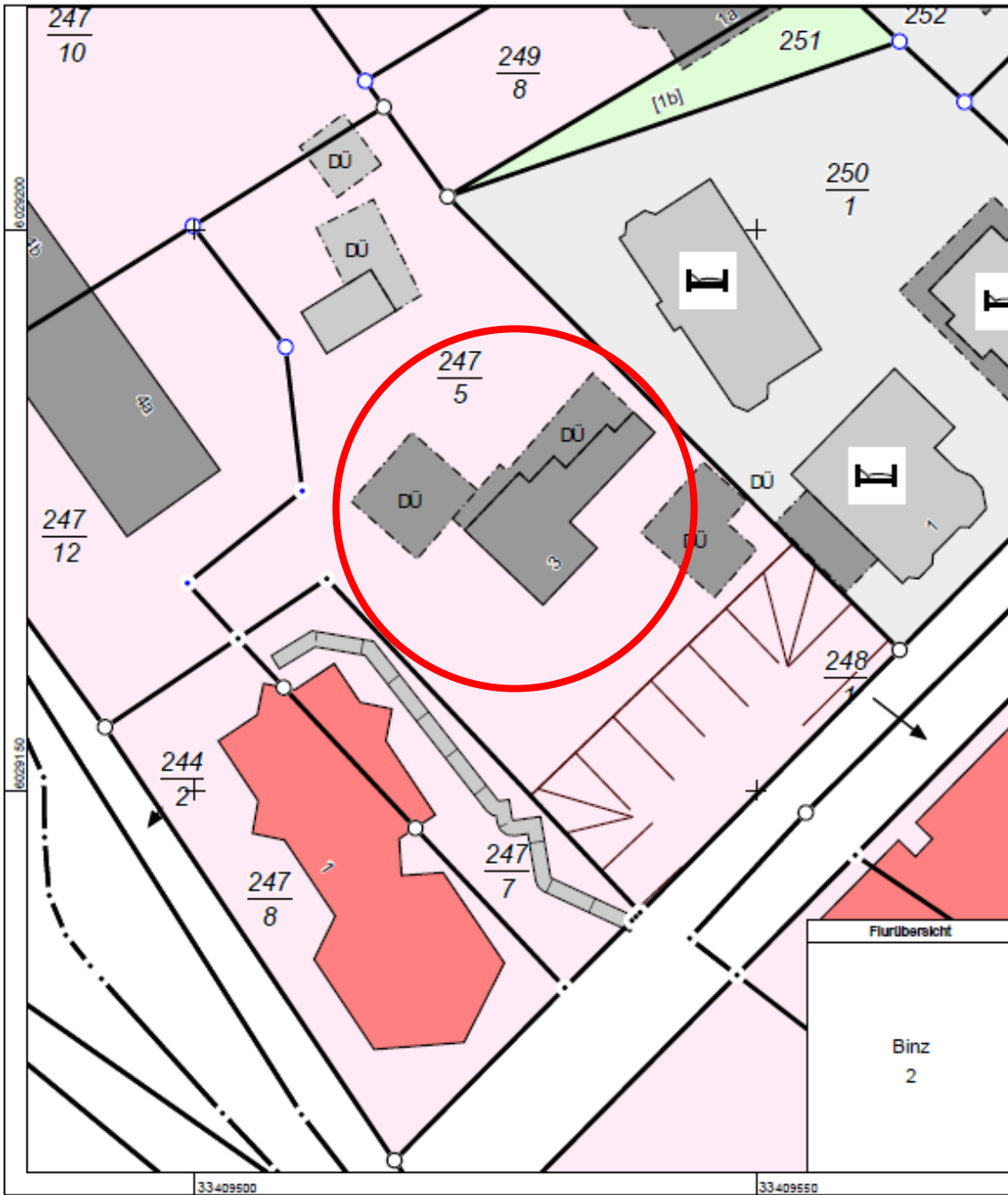
Das in Rede stehende Grundstück in der Sonnenstrasse 3 ist topografisch von einem Geländeplato geprägt, welches deutlich höher liegt als die angrenzende Sonnenstrasse. Die Sonnenstrasse im Bereich der Zufahrt als maßgebende Bezugshöhe hat ein Höhenniveau von **4,25 m über HN**. Das zur Verfügung stehende Baufeld hingegen liegt auf einem Höhenniveau (gewachsener Boden) von **ca. 7,53 – 7,57 m über HN**. Das Gelände bösch sich zur Sonnenstrasse hin und in die Nachbargrundstücke hinein ab. Gleichzeitig sind die Flächen außerhalb des Baufeldes als zu erhaltende Grünflächen mit Baumbestand festgesetzt.



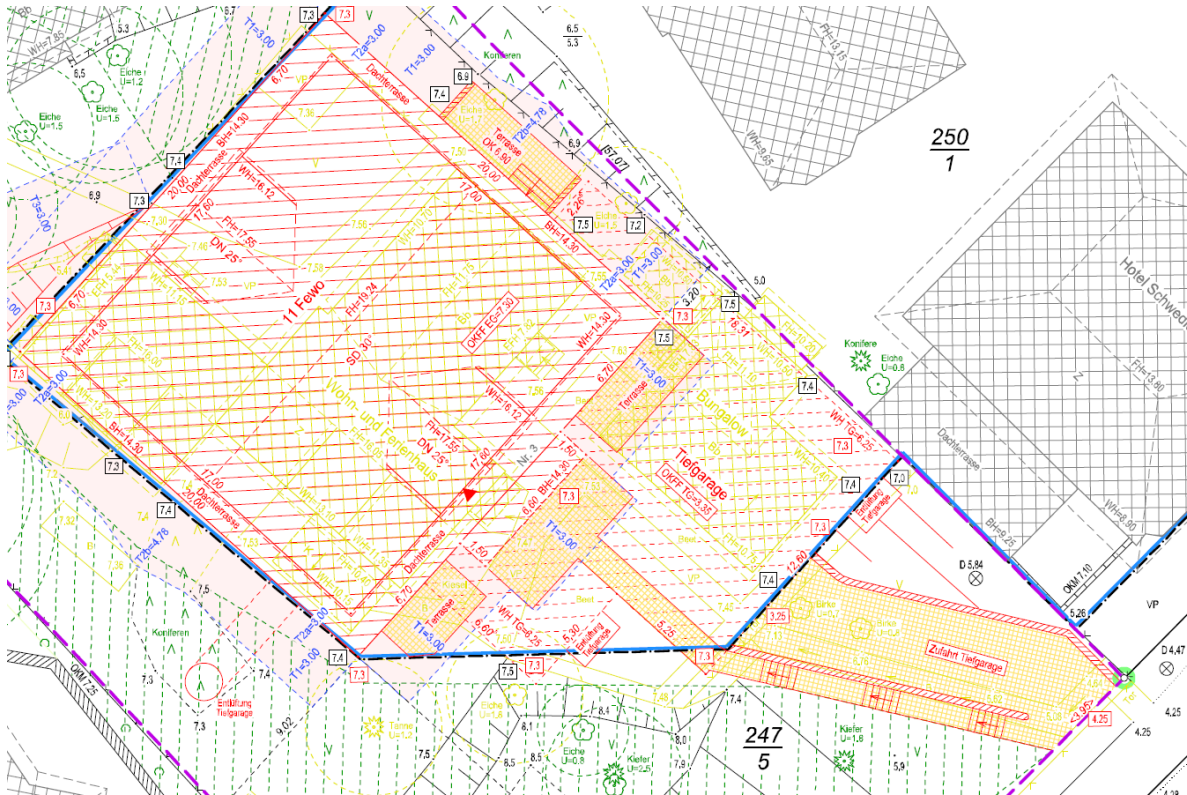
Flurkarte

Gemarkung: Binz (13 2902)
Flur: 2
Flurstück: 247/5

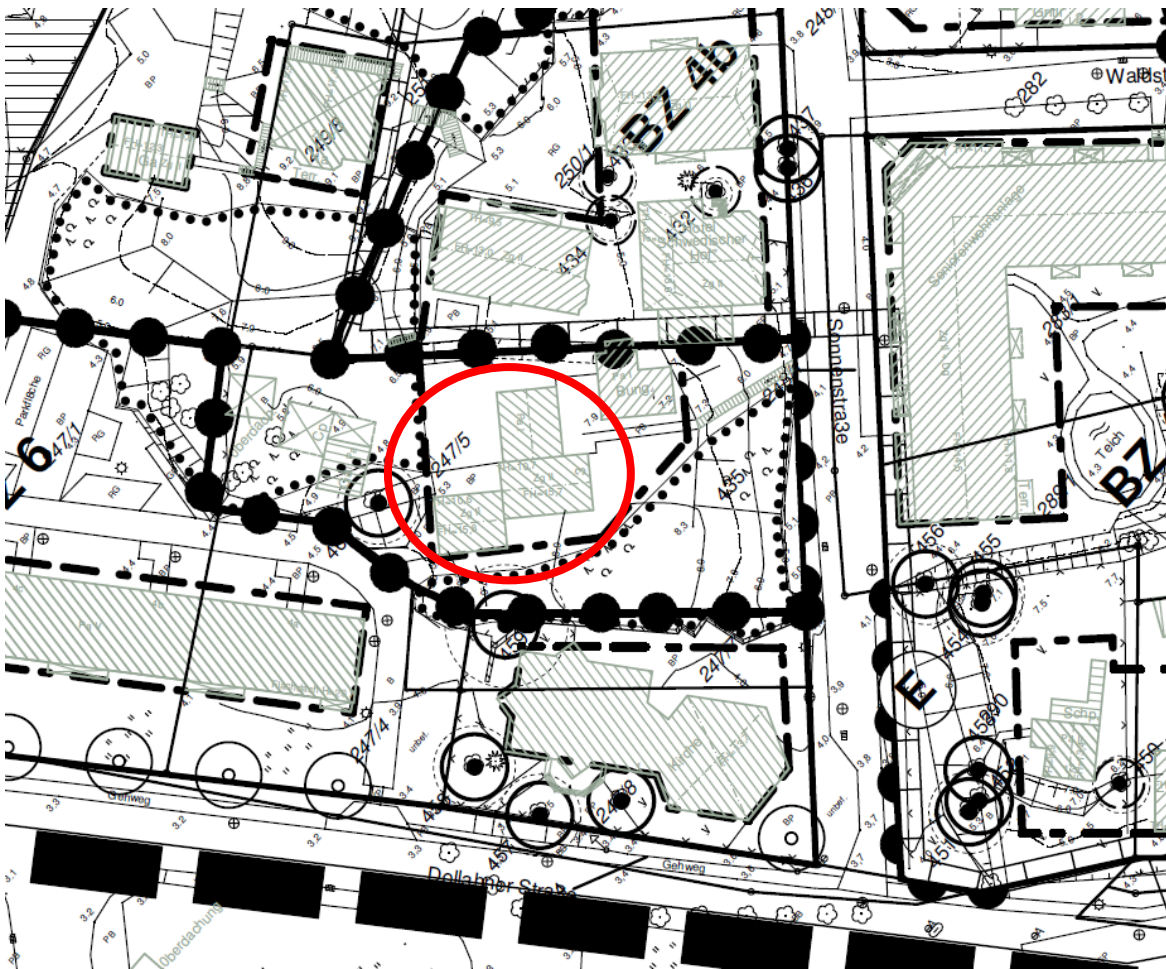
Gemeinde: Binz, Ostseebad (13 0 73 011)
Landkreis Vorpommern-Rügen
Lage: Sonnenstraße 3



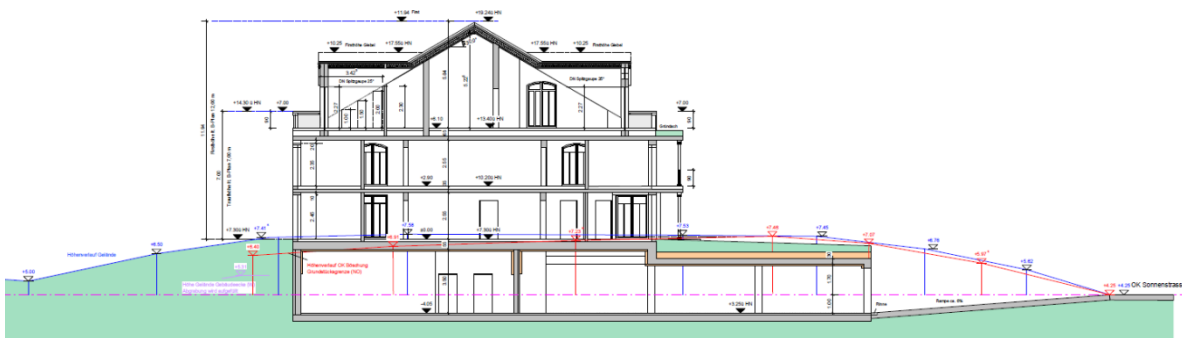
Ausschnitt Lageplan



Ausschnitt (Ursprungs-)Bebauungsplan



Ausschnitt Geländeschnitt A-A



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Beurteilung der Verwaltung

Nach Nr. 1.5 Buchst. a) beträgt die Firsthöhe (FH) in der Bauzone 5 b maximal 12 m.

Nach Nr. 1.5 Buchst. b) ist Bezugspunkt für die Festsetzung der FH die Höhenlage der zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche in Mitte der Fahrbahn in der Achse der Grundstückszufahrt.

Nach Nr. 1.5 Buchst. f) kann die zulässige FH bei ansteigendem Gelände um das Maß des Geländeanstiegs vergrößert werden. Bezugspunkt ist in diesem Fall der unterste (tiefst gelegene) Punkt der Außenwand.

Aus der beiliegenden Bauzeichnung „Geländeschnitt AA“ Datum 27.04.2023 sind



folgende Höhen ersichtlich:

OK Verkehrsfläche = 4,25 m ü.HN

Höhenversatz zu OK Verkehrsflächen= +3,28 m bis 3,32 m aufgrund topographischer Gegebenheiten

Firsthöhe = 19,25 m ü. HN

Unterster Punkt der Außenwand 5,31m ü.HN

Nach Nr. 1.5 Buchst. a) der textl. Festsetzung beträgt die FH = 16,25 m ü.HN (4,25m + 12m)

Nach Nr. 1.5 Buchst. f) der textl. Festsetzung beträgt die FH = 19,53 m. ü.HN (4,25m + 12m + 3,28m)

- Geplante FH = 19,24 m ü. HN < 19,53 m ü-HN

Die Gebäudehöhe/Firsthöhe von 12,0 m um den Geländeanstieg/Höhenversatz von 3,28 m beträgt 15,28 m. Gemessen vom untersten (tiefst gelegenen) Punkt der Außenwand bei 5,31 m ü.HN beträgt die geplante FH = 13,93 m < 15,28 m.

Die beantragte Ausnahme für die geplante FH = 19,24 m ü.HN von der zulässigen FH um das Maß des Geländeanstieges/Höhenversatzes nach Nr. 1.5 Buchst. f) der textl. Festsetzung (Teil B) ist nachvollziehbar. Es wird empfohlen, der beantragten Ausnahme zuzustimmen.

Abkürzungen:

OK = Oberkante

EG = Erdgeschoss

FH = Firsthöhe

ü. HN = über Höhennull

m = Meter

BauGB = Baugesetzbuch

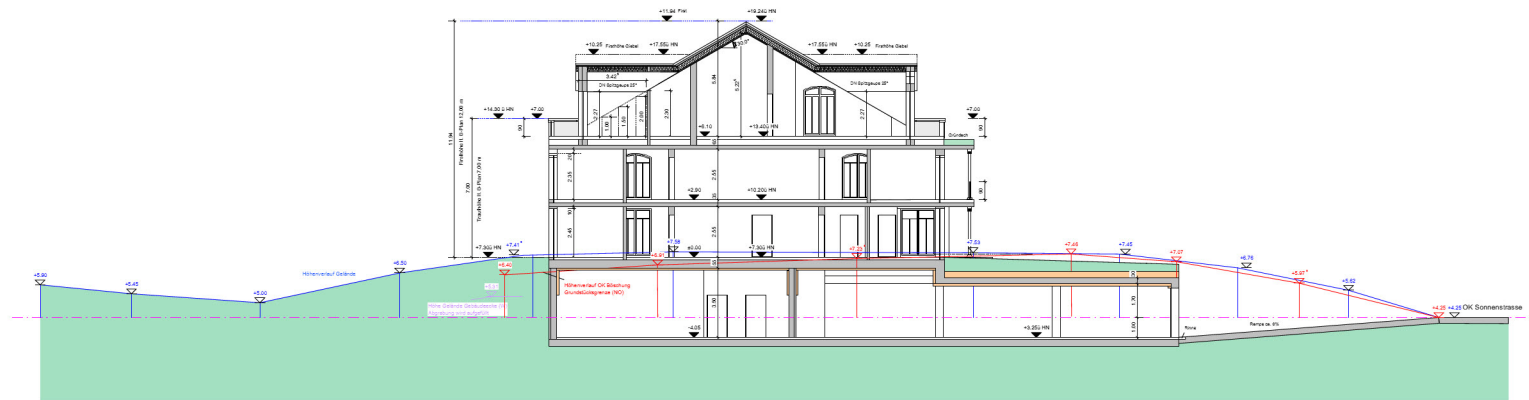
Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - Anlage 1 und 2 (öffentlich)

Anlage 1



Gebäudeschnitt AA		Genehmigungsplanung		
DATUM	06.10.2025	GEZEICHNET	Th. Hoffmann	MASSSTAB
				1:100
				Blatt
				5

[illegible]

Genehmide:	Dtschd Binn	Gemarkung:	Binn	Flur:
Grundstücksgroße:	2062 m²	Flurstücksgroße:		247,00 m²
Grundflächenzahl (GRZ)				
GRZ = Vorgabe entsprechend (BauN zuzugl. Übersetzung gemäß § 4 Abs.1 BauNVO)				0,30
(1) Grundfläche	Vorratshaus			410 m²
(2) Grundfläche	Garage			38 m²
(3) Grundfläche	Gesamtländchen in Zuleitung			100 m²
(4) Grundfläche	Platzfläche im Zuleitungsbereich			8,0 m²
(5) Grundfläche	Überschneidungsfeld			8,0 m²
(6) Grundfläche	Gehwege			13,0 m²
(7) Grundfläche	Grünfläche			172,0 m²
(8) Grundfläche	Straßenränder			9,0 m²
(9) Grundfläche	Zuleitung			9,0 m²
GRZ (1) = $\frac{\text{Summe aller Grundflächen (1)}}{\text{Grundstücksgroße}}$				0,20
GRZ (1) 0,22 < GRZ zulässig = 0,30				
GRZ (1+3) = $\frac{\text{Summe aller Grundflächen (1+3)}}{\text{Grundstücksgroße}}$				0,40
GRZ (1+3) 0,52 > GRZ zulässig = 0,40				
GRZ (1+3) 0,46 < GRZ zulässig = 50%				0,45

[illegible]

T1 Traufkante zwischengiebig					
gestaltete Wandhöhe	14,30 m	DH=9962	gestaltete Giebelhöhe	14,30 m	DH=9962
gestaltete Geländehöhe	7,20 m	DH=9962	gestaltete Geländehöhe	7,20 m	DH=9962
	0,4 m	2,80 m	T=1,30	0,4 m	2,80 m
T2 Giebelhöhe Dachgeschoß					
gestaltete Wandhöhe	14,30 m	DH=9962	gestaltete Wandhöhe	19,24 m	DH=9962
gestaltete Geländehöhe	7,20 m	DH=9962	gestaltete Geländehöhe	7,20 m	DH=9962
	0,4 m	2,80 m	T=1,30	0,4 m	2,80 m
T3 Giebelhöhe Dachgeschoß					
gestaltete Wandhöhe	19,24 m	DH=9962	gestaltete Wandhöhe	17,55 m	DH=9962
gestaltete Geländehöhe	7,20 m	DH=9962	gestaltete Geländehöhe	7,20 m	DH=9962
	0,4 m	3,53 m	T=1,30	0,4 m	4,10 m
T4 Giebelhöhe ehemalige Abgarbude					
gestaltete Wandhöhe	7,20 m	DH=9962	gestaltete Wandhöhe	7,20 m	DH=9962
gestaltete Geländehöhe	5,20 m	DH=9962	gestaltete Geländehöhe	5,20 m	DH=9962
	0,4 m	1,84 m	T=1,30	0,4 m	1,84 m

(Stand vom 14.11.2020)

Gemeinde Ostseebad Binz / Gemarkung Binz / Flur 2			Eigentümer
Flst.-Nr.	LGB-Nr.	Fläche in m²	
247/5	2719	2082	
247/7	3306	395	
247/8	1034	792	
247/10	1902	2103	
247/12	1902	907	
248/1	1986	313	
248/2	2245	1176	
248/8	1381	503	
250/1	1194	1854	
251	1382	195	

BZ 5b
II, a1, ED
GRZ 0.3
GFZ 0.7
max. FH 12,0m über Verkehrsfläche Grundstückszufahrt
max. TH 7,0m


1. Ergänzung vom 15.11.2023
Darstellung erforderliche Abstandsflächenbaulast
auf Flurstück 247/12

Entwurfsverfasser:
Freier Architekt
Thomas Hermann
Moorberg 2
18573 Dreeschütz

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen erfolgte durch Übernahme des ALKIS-Datenbestandes.
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Messungsgebiet
frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

D&V

Vermessungsbüro

 Vermessungsbüro